
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

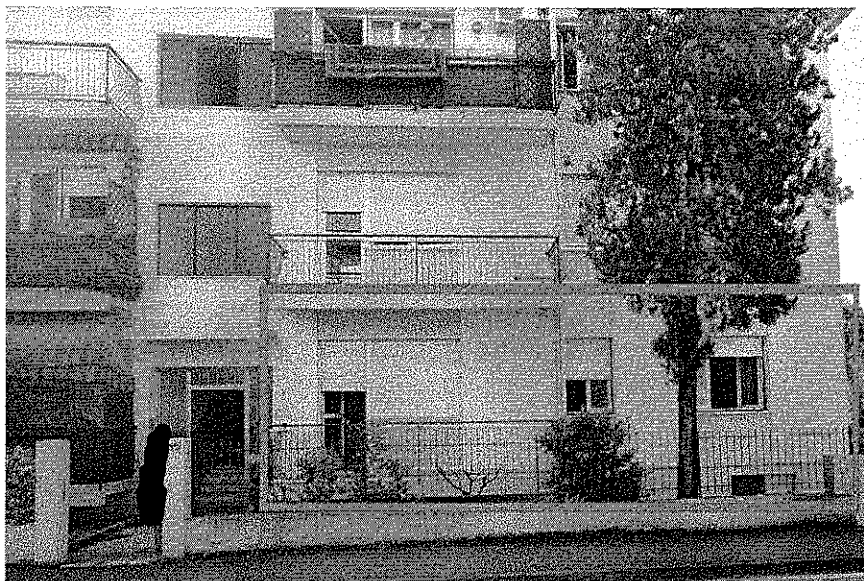
promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **210/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Esperto alla stima: Paolo Savoia

Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A

Partita IVA: 01658890932

Studio in: Corso Garibaldi n. 66 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434247496

Fax: 0434240897

Email: ingpaolosavoia@gmail.com

Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

MATERIALE PUBBLICITARIO

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi di zona residenziale in posizione nord della città di Pordenone

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nato in [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, foglio 12, particella 664, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo Via ungharesca n. 64, interno 3, piano S1-T, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 99 mq (98 mq escluse aree scoperte), rendita € 632,66, [REDACTED] nato in [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale, foglio 12, particella 664, subalterno 14, scheda catastale presente, indirizzo Via ungharesca n. 64, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 63,11

2. Possesso

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., Banca della Casa S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Regime Patrimoniale: comunione legale (bene personale). **Comproprietari:** Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ungaresca n. 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

Prezzo da libero: € 43.425,00 – Prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni.

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pordenone (PN)

Località/Frazione

Via Ungaresca n. 64

Lotto: 001 - Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ungaresca n. 64

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato, la di lui moglie interveniva dichiarando che il bene era stato acquistato dal marito con denaro esclusivamente proprio e che, pertanto, esso non entrava a far parte della comunione legale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/1 bene personale, foglio 12, particella 664, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo Via ungarasca n. 64, interno 3, piano S1-T, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 99 mq (98 mq escluse aree scoperte), rendita € 632,66

Derivante da: variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 119,00 millesimi.

Confini: APPARTAMENTO P. RIALZATO:

Nord: area scoperta condominiale, salvo se altri

Est: vano scala condominiale e altro appartamento p. rialzato, salvo se altri

Sud: altro appartamento p. rialzato e area scoperta condominiale, salvo se altri

Ovest: area scoperta condominiale, salvo se altri

CANTINA A P. SCANTINATO:

Nord: area scoperta condominiale e terrapieno, salvo se altri

Est: altra cantina p. seminterrato, salvo se altri

Sud: corridoio condominiale, salvo se altri

Ovest: area scoperta condominiale e terrapieno, salvo se altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/1 bene personale, foglio 12, particella 664, subalterno 14, scheda catastale presente, indirizzo Via ungarasca n. 64, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 63,11

Derivante da: variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

AUTORIMESSA A PIANO SCANTINATO:

Confini: Nord: altra autorimessa, salvo se altri

Est: area manovra scoperta condominiale, salvo se altri

Sud: rampa scoperta condominiale, salvo se altri

Ovest: terrapieno

In seguito al rilievo eseguito sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- 1) la forometria del soggiorno presenta l'inversione della portafinestra e della finestra rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
- 2) lieve spostamento di una parete interna nel disimpegno della zona note;
- 3) è stata rilevata l'altezza utile dei locali abitativi in ml 2,77 contro i ml 2,80 indicati in planimetria;
- 4) è stata rilevata l'altezza utile del vano cantina in ml 2,10 contro i ml 2,20 indicati in planimetria;
- 5) è stata rilevata l'altezza utile dell'autorimessa in ml 2,56 contro i ml 2,20 indicati in planimetria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali: con riferimento al punto 14) dell'incarico ricevuto dal GE si considerano le difformità sopra citate non essenziali e non tali da alterare rendita e consistenza dell'unità immobiliare; per tale motivo il sottoscritto non ha provveduto al relativo aggiornamento.

Si quantifica detto onere in compenso e spese professionista per relativa pratica catastale in € 750,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui alla presente procedura è ubicato in comune di Pordenone (PN), via Ungaresca n. 64, strada parallela alla S.S. n. 13 "Pontebbana".

Il contesto limitrofo di quartiere appare normale, non degradato né trascurato, presenta numerosi ed analoghi edifici condominiali risalenti agli anni '60/'70 a 2 - 3 piani f.t. ed interrato, intervallati da isolate abitazioni unifamiliari.

Via Ungaresca conduce, ad est, a via Montereale, arteria importante dell'abitato di Pordenone e che ne rappresenta ingresso nord alla città e, superando l'ospedale civile Santa Maria degli Angeli, al centro storico.



L'immobile pignorato è appartamento facente parte dell'edificio condominiale residenziale denominato "Mara". Esso è posto al piano rialzato con affaccio principale frontale e diretto su via Ungaresca tramite anche il terrazzo del soggiorno. La collegabilità al centro cittadino è costituita dalla citata via Montereale, che, in senso opposto, conduce alla S.S. 13 "Pontebbana" importante arteria tramite la quale si raggiunge anche la grande viabilità autostradale costituita dalla A28 Portogruaro (VE) – Conegliano (TV).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ospedale civile Santa Maria degli Angeli, poco distante, buon collegamento viario pubblico e privato al centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone (1,5 km ca). Comuni di Roveredo in Piano 6 km ca a nord, Cordenons 7 km ca ad est, Porcia 6 km ca ad ovest.

Attrazioni paesaggistiche: Parchi cittadini (Galvani, San Valentino ecc.), laghi Burida, laghetti e rogge cittadine, fiume Noncello

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone, (Corsi Vittorio Emanuele, Garibaldi e relativi palazzi storici, Municipio, Duomo San Marco), musei, ecc.

Principali collegamenti pubblici: linea urbana autobus ATAP (linea Rossa) 50 metri circa, FFSS e stazione degli autobus e pullmans a 2km verso sud, grande viabilità della A28 in corrispondenza dello svincolo di Pordenone – Vallenoncello 5 km ca a sud e dopo ulteriori 23 km ca sempre in direzione sud la A4 Venezia – Trieste in corrispondenza dello svincolo di Portogruaro VE. Aeroporti FVG di Ronchi dei Legionari GO a 86 km ca in direzione sud – est, di Treviso TV a 67 km ca in direzione sud-ovest, Marco Polo di Venezia VE a 78 km ca in direzione sud-ovest.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A seguito di richiesta presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, è emerso che sussiste il contratto di locazione n. 7248, serie 3T, registrato in data 24.12.2015 che vede, quale conduttore, il [REDACTED]. La locazione è pattuita per una durata di anni 4 con decorrenza dal 31.12.2015 al 31.12.2019 al canone annuo di euro 3.000,00, pari a euro 250,00 mensili, tacitamente rinnovabile di altri quattro anni in caso di mancata disdetta. In sede di sopralluogo l'alloggio appariva disabitato e privo di arredi. Nel contratto si legge "unità immobiliare [...], dotata dei seguenti accessori: ammobiliato [...]". E ancora "Il conduttore dichiara [...] di aver visitato, con attenzione, l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto [...]".

È ragionevole far riferimento alla predetta condizione; ne consegue che la locazione, benché registrata (24.12.2015) in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (22.08.2017), appare vile ai sensi dell'art. 2923 cc ("inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni").

Nello specifico:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate attribuisce un canone mensile a m2 pari a € 3,00 / 5,00. A fronte di una superficie commerciale determinata in m2 111,00, corrisponderebbe un canone mensile pari a € 333,00/555,00; in assenza di ulteriori informazioni si assume il dato medio nel range, pari a 444,00 €, che ridotto di un 1/3 produce un canone di 296,00 € mensile superiore dunque a quello contrattuale di 250,00 €;
- il borsino F.I.A.I.P. 2017 attribuisce un canone mensile a m2 pari a € 3,5/4,5. Analogamente corrisponderebbe un canone mensile pari a € 388,50/499,50; in assenza di ulteriori informazioni si assume il dato medio nel range, anche in questo caso pari a 444,00 €, che ridotto di un 1/3 produce un canone di 296,00 € mensile superiore, dunque, a quello contrattuale di 250 €;

- il borsino F.I.M.A.A. 2017 attribuisce un canone mensile pari a € 440,00/560,00; in assenza di ulteriori informazioni si assume il dato medio nel range, in questo caso pari a 500,00 €, che ridotto di un 1/3 produce un canone di 333,33 € mensile superiore, anche in tal caso, a quello contrattuale di 250,00 €.

In base alle fonti indicate il contratto risulta vile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Casa S.P.A. contro [REDACTED], Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Guido Bevilacqua in data 18/09/2007 ai nn. 31401/21893; Registrato a Pordenone in data 09/10/2007 ai nn. 10931/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/10/2007 ai nn. 18723/4604; Importo ipoteca: € 195.000; Importo capitale: € 130.000; Note: dati desunti dalla relazione notarile già agli atti a firma del notaio dott. Antonio Trotta.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 21/07/2017 al nn. 2641 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/08/2017 ai nn. 11451/7762.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 682,16 €.

L'amministratore comunicava quanto segue:

"nell'ultima assemblea condominiale di dicembre 2017, sono stati deliberati lavori straordinari per il risanamento di un muretto di contenimento del giardino, ma è stato deciso di chiedere altri preventivi che verranno appaltati a seguito di una lettera di scelta".

Millesimi di proprietà: 119.00/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'alloggio è posto al piano rialzato del condominio, con assenza di servo scala.

La dimensione della porta del locale bagno non rende possibile dichiarare l'immobile accessibile ai sensi della normativa di settore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Epgl,nren 288,53. Classe energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Prodotto nel corso della presente Procedura

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 18/09/2007. In forza di atto di compravendita e costituzione di condominio - a rogito di notaio dott. Giuseppe Salice, in data 26/04/1965, ai nn. 36287; registrato a Pordenone, in data 12/05/1965, ai nn. 812/vol. 218, mod. I; trascritto a Udine, in data 25/05/1965, ai nn. 10029/9353.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in [REDACTED] dal 18/09/2007 ad oggi

(attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 18/09/2007, ai nn. 31400/21892; trascritto a Pordenone, in data 28/09/2007, ai nn. 17877/10493.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 8132

Intestazione: Condominio [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/1965 al n. di prot. 8122

Rilascio in data 14/05/1965 al n. di prot. 8132

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 22/12/1965 al n. di prot. 38292

Numero pratica: 956/11

Intestazione: Piano Antonio - amministratore pro tempore

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: intervento di manutenzione straordinaria - installazione di una canna fumaria esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 75750/A

NOTE: La DIA indicata si riferisce ad un intervento avente carattere condominiale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e la tavola grafica (piano tipo) di cui al nulla osta del 14.05.1965 emerge un lieve spostamento della parete tra ingresso e cucina. Detto spostamento della parete riguarda lo spazio interno e costituisce un intervento realizzabile in edilizia libera ai sensi dell'art. 16 bis L.R. 19/2009.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e la tavola grafica (sezione A-A) emerge una differenza relativa all'altezza dell'autorimessa al piano interrato: rilevati m 2,56 contro i m 2,20. La linea di sezione, così come indicata in pianta, non interseca l'unità oggetto di pignoramento e, pertanto, non risulta univocamente rappresentata la relativa altezza di progetto.

Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia limitatamente al sub.3, mentre per il sub. 14 non ci si può pronunciare in assenza di un biunivoco riscontro.

A seguito di un confronto con tecnico del competente Ufficio comunale è emerso che la difformità relativa all'altezza dell'autorimessa risulta sanabile con presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 c. 3 delle L.R. 19/2009 e che essa rappresenta una difformità in corso d'opera non costituente variazione essenziale avente ad oggetto superficie accessoria ai sensi dell'art. 40 della medesima legge.

Si quantifica detto onere in oblazione, diritti di segreteria comunali e compenso del professionista per la relativa pratica in € 3.000,00.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	parte B2 - Residenziale a media densità e parte Viabilità esistente e/o di previsione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 Zona B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	15,00 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1

L'immobile di cui alla presente procedura è ubicato in comune di Pordenone (PN), via Ungaresca n. 64, strada parallela alla S.S. n. 13 "Pontebbana". Il contesto limitrofo di quartiere presenta numerosi ed analoghi edifici condominiali risalenti agli anni '60/'70 a 2-3 piani f.t. ed interrato, intervallati da isolate abitazioni unifamiliari. Via Ungaresca conduce, ad est, a via Montereale, arteria importante di Pordenone che ne rappresenta l'ingresso nord e che conduce, superato l'ospedale civile Santa Maria degli Angeli, al centro storico.

L'immobile pignorato è appartamento facente parte dell'edificio condominiale denominato "Mara", disposto su tre piani fuori terra ed un piano scantinato. Esso è posto al piano rialzato con affaccio principale e diretto a via Ungaresca anche tramite il terrazzo del soggiorno. La collegabilità al centro cittadino è costituita dalla citata via Montereale che, in senso opposto cioè verso nord, conduce alla S.S. 13 "Pontebbana" importante arteria tramite la quale si raggiunge anche la grande viabilità autostradale costituita dalla A28 Portogruaro - Conegliano (tramite i raccordi di Porcia ad ovest o da quello di Fiume Veneto a sud - est). Internamente l'alloggio è così articolato: ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, disimpegno, n. 2 camere, ripostiglio e bagno. L'altezza interna utile è pari a ml 2,77. Al piano interrato trovano collocazione la cantina (h ml 2,10) e l'autorimessa (h ml 2,56).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno. Trattasi di bene personale non rientrante nella comunione legale dei beni.

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 ed interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali interne dell'appartamento sono mediocri, per quanto visibile. All'esterno, si è rilevato un parziale distacco dell'intonaco della linda lato retrostante via Ungaresca. Le condizioni generali esterne del condominio di cui è parte, con scale e corridoi comuni, sono complessivamente discrete, per quanto visibile, con necessità di locali interventi e manutenzioni. L'amministratore comunicava che nell'ultima assemblea condominiale, di dicembre 2017, erano stati deliberati lavori straordinari per il risanamento di un muretto di contenimento del giardino, ma è stato deciso di chiedere altri preventivi in base ai quali verranno appaltati i lavori stessi a seguito della scelta dell'impresa. L'amministratore riferiva, inoltre, che la caldaia centralizzata era stata dismessa e che era facoltà di ogni condòmino provvedere all'installazione della propria caldaia. L'alloggio pignorato, alla data del sopralluogo, appariva privo di caldaia e, pertanto, di acqua calda sanitaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: informazione non disponibile materiale: c.a. condizioni: informazione non disponibile - Note: informazione desunta dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente - Note: informazioni desunte dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia: - scale in c.a. gettate in opera con rivestimento in marmo. Trattasi delle scale condominiali.
Solai	- Note: informazioni desunte dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia: - solai del piano terra in travi in ca tipo Sicep con soletta inferiore in ca di 5 cm e cappa in ca di 3 cm; - altri solai in travetti prefabbricati in laterizio e getto in ca; - tetto a terrazza in laterizio armato con intercapedine e con 8 cm di strato di impermeabilizzazione.
Strutture verticali	materiale: muratura (c.a. e laterizi) - Note: informazioni desunte dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: alloggio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: alloggio
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - Note: informazioni desunte dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia - murature del seminterrato in calcestruzzo - murature del pianterreno in mattoni pieni - murature degli altri piani in quadriblocchi laterizi.

Pavim. Interna	materiale: marmo - Note: trattasi di piastrelle/scaglie di marmo. Le camere presentano pavimento in legno.
Portone di ingress	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: alloggio
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche per porzioni pareti, altri locali con pareti e soffitti finiti ad intonaco e tinteggiate condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: alloggio

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare; necessita interventi di elettricista conformità: non a norma Riferito limitatamente alle: unità in oggetto - Note: da un'analisi visiva sembra mancare la messa a terra dell'impianto; in ogni caso necessita di controllo da parte di elettricista sia alloggio che cantina ed autorimessa
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile Riferito limitatamente a: alloggio
Termico	tipologia: assente diffusori: termosifoni condizioni: da ristrutturare conformità: informazione non disponibile; andrà comunque richiesta a ristrutturazione effettuata. Riferito limitatamente a: alloggio- Note: al momento del sopralluogo era assente l'impianto di riscaldamento essendo stata dismessa la caldaia centralizzata e non essendo ancora stata installata una autonoma.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenda delle Entrate e ai sensi del D.P.R. 138/98. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare:

Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:

- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano rialzato	superf. esterna lorda	92	1,00	92,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	5,5	0,25	1,37
Autorimessa piano interrato	superf. esterna lorda	16	1,00	16,00
Cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	6,5	0,25	1,63
			120	111,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [*]: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze]. La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m2, ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2017, al Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 F.I.M.A.A. ed al Borsino Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. 2017, nonchè ad agenzie immobiliari ed operatori di settore locali.[*] Nello specifico varrà quanto di seguito. La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare: Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle: - superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm; - superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini; - quote % delle superfici pertinentiali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Pordenone

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI 2° semestre 2017 per Abitazioni civili in NORMALE stato di conservazione: - MIN: € 800/mq - MAX: € 1.050/mq.

Valori OMI 2° semestre 2017 per Box in NORMALE stato di conservazione: - MIN: € 900/mq - MAX: € 1.200/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino F.I.A.I.P. anno 2017: prezzi di compravendita per appartamenti usati da ristrutturare, zona semicentrale di Pordenone €/m2 450,00 – 600,00.

Borsino F.I.A.I.P. anno 2017: canone di affitto per appartamenti arredati, zona semicentrale di Pordenone €/m2 mese 5,00 – 6,00.

Borsino F.I.M.A.A. anno 2017: prezzi di compravendita per appartamenti usati, zona 5 (V.le Grigoletti ovest - V.le Venezia) di Pordenone €/m2 600,00 – 1.200,00.

Borsino F.I.M.A.A. anno 2017: canone di affitto per appartamenti usati non arredati, zona periferica di Pordenone €/mese 400,00 - 500,00; per autorimesse: €/mese 40,00 – 60,00.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori di settore.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano rialzato	92,00	€ 500,00	€ 46.000,00
Terrazzo	1,37	€ 500,00	€ 687,50
Autorimessa piano interrato	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Cantina piano interrato	1,63	€ 500,00	€ 812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.500,00
Valore corpo			€ 55.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. rialzato, cantina ed autorimessa p. S1	Abitazione di tipo civile [A2]	111,00	€ 55.500,00	€ 55.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.425,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 06.04.2018.

Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n. 210/2017.

Allegato 3 Documentazione catastale del compendio e dati di riferimento OMI.

Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche;

Certificato di destinazione urbanistica;

Dichiarazione ai sensi dell'art.41 della L. 47/85;

Titoli autorizzativi Edilizi – Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.

Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.

Allegato 7 Agenzia delle Entrate: comunicazione AdE e copia contratto di locazione acquisito.

Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita e matrimonio di XXXXXXXXXX

certificato di irreperibilità anagrafica.

Allegato 9 Documentazione da amministratore condominiale: dichiarazione del 02.05.2018.

Allegato 10 Attestato di prestazione energetica.

Allegato 11 Rilievo quotato dello stato di fatto.

Data generazione:

23-05-2018 08:05:43

L'Esperto alla stima
Ing. Paolo Savoia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ceccato Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 374

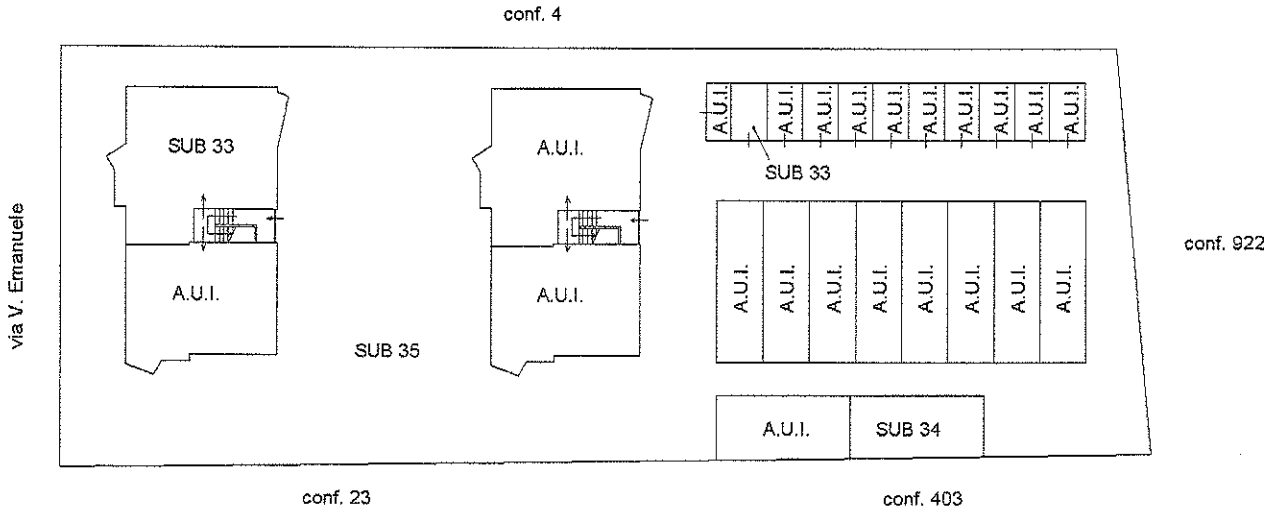
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Prata Di Pordenone
Sezione: Foglio: 10 Particella: 320

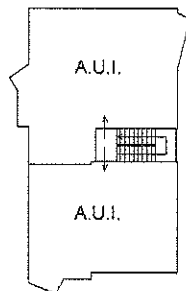
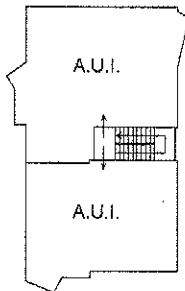
Protocollo n. PN0127205 del 28/06/2010
Tipo Mappale n. 124225 del 23/06/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

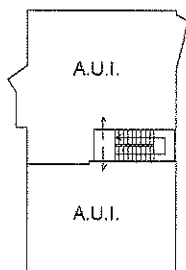
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



nord

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



N=400

I Particella: 300

I Particella: 320

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 10
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
7-Gen-2019 10:28:20
Prof. n. T55287/2019

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0127205 del 28/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Martiri Della Liberta'

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 320

Subalterno: 33

Compilata da:

Ceccato Sergio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

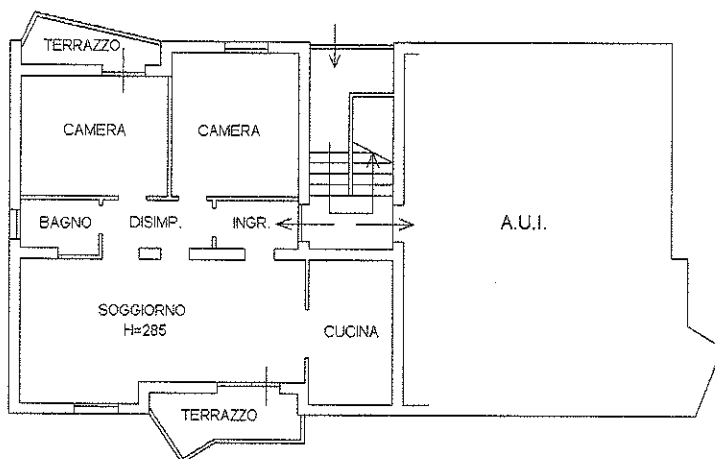
N. 374

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2019 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 320 - Subalterno: 33 >
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 13 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2019 - n. T94579 - Richiedente: SVAPLA62S19G888A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0127205 del 28/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Martiri Della Liberta'

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 320
Subalterno: 34

Compilata da:
Ceccato Sergio

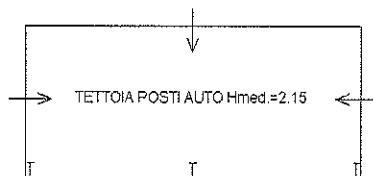
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 374

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 07/01/2019 - n. T94580 - Richiedente: SVAPLA62S19G888A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2019 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 320 - Subalterno: 34 >
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 13 piano: T;