
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **236/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Semi centrale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED] foglio 11, particella 150, subalterno 1, indirizzo Via Penne Nere, 5, scala A, interno 1, piano Terra, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 109 mq, rendita € 1.030,33;
- 2) [REDACTED] foglio 11, particella 150, subalterno 64, indirizzo Via Penne Nere, 5, interno 1, piano Interrato, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, superficie 14 mq, rendita € 67,97;
- 3) [REDACTED] foglio 11, particella 150, subalterno 80, indirizzo Via Penne Nere, 5, interno 1, piano Interrato, comune Pordenone, categoria C/2, classe 10, superficie 4 mq, rendita € 21,28.

2. Possesso

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Possesso: Occupato dal soggetto debitore [REDACTED] e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo S.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) – 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Corpo: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino Edificio B

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

Bene: Via Penne Nere, 5 Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

Prezzo da libero: € 88.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Immobile in Pordenone (PN)

Via Penne Nere, 5

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile.

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: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza
Giardino Edificio B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 Via
Penne Nere, 5 Interno 1

Note: Unita immobiliare (appartamento) situato al piano Terra del Condo-
minio denominato "Residenza Giardino Edificio B" in via Penne Nere, 5.

1) Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Penne Nere, 5 Pordenone - Sta-
to Civile: Separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2) Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fisca [REDACTED] / - Residenza: Via Penne Nere, 5 Pordenone - Sta-
to Civile: Separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificazione Catastale

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] glio 11, par-
ticella 150, subalterno 1, indirizzo Via Penne Nere, 5, scala A, interno 1, piano Terra,

comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 109 mq, rendita € 1.030,33.

Derivante da:

- ✓ Sentenza Tribunale di Pordenone Rep. n. 7751 del 17.09.2008 - Sentenza di separazione traslativa.
- ✓ Atto di compravendita Notaio F. Bandieramonte Rep. n. 4329 del 18.07.2006.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 150, subalterno 64, indirizzo Via Penne Nere, 5, interno 1, piano Interrato, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza --, superficie 14 mq, rendita € 67,97

Derivante da:

- ✓ Sentenza Tribunale di Pordenone Rep. n. 7751 del 17.09.2008 - Sentenza di separazione traslativa.
- ✓ Atto di compravendita Notaio F. Bandieramonte Rep. n. 4329 del 18.07.2006.

3) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 150, subalterno 80, indirizzo Via Penne Nere, 5, interno 1, piano Interrato, comune Pordenone, categoria C/2, classe 10, consistenza --, superficie 4 mq, rendita € 21,28

Derivante da:

- ✓ Sentenza Tribunale di Pordenone Rep. n. 7751 del 17.09.2008 - Sentenza di separazione traslativa.
- ✓ Atto di compravendita Notaio F. Bandieramonte Rep. n. 4329 del 18.07.2006.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per la seguente motivazione:
Necessità di modifica codice fiscale in visura catastale con indicazione del corretto codice [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio pignorato è ubicato in comune di Pordenone in area nord semicentrale. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e con una disponibilità adeguata di parcheggi. L'immobile si trova all'inizio di Via Penne Nere, in prossimità con il crocevia con

via Ariete e Via delle Caserme; nelle vicinanze del condominio è presente il parco urbano Cimolai.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone centro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Noncello.

Attrazioni storiche: Campanile, Duomo San Marco.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria, stazione autobus a circa 3 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal soggetto debitore [REDACTED] dai suoi familiari

Note: Non vi sono contratti di locazione vigenti per l'immobile pignorato, come da nota Agenzia Entrate di Pordenone ricevuta in data 28.03.2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

➤ Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Francesco Bandieramonte in data 18/07/2006 ai nn. 4330/1562; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2006 ai nn. 3764/13683; Importo ipoteca: € 247.500,00; Importo capitale: € 165.000,00.

➤ Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone n. 2826/2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/09/2017 ai nn. 8655/12691.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza

Giardino Edificio B.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.616,00 €. Nota dell'amministratore condominiale [redacted] Pordenone del 21.03.2018.

Millesimi di proprietà: 29,27 / 1.000 (ventinove virgola ventisette millesimi)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F – EP gl, nren 218,17 kwh / mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: Presente Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto da [redacted]

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] 7/04/1976 al 18/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 27/04/1976, ai nn. 163195/21088; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1976, ai nn. 4029/4307.

Note: Con il presente atto notarile [redacted] acquisiscono la proprietà di 2/3 dell'immobile.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] 28/12/1992 al 18/07/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Jus Romano, in data 28/12/1992, ai nn. 24347; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1993, ai nn. 719/859.

Note: Con il presente atto notarile [redacted] acquisiscono la proprietà di 1/3 dell'immobile.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[REDACTED] al 18/07/2006 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Bandieramonte di Pordenone, in data 18/07/2006, ai nn. 4329/1561; trascritto a Pordenone, in data 24/07/2006, ai nn. 7920/13682.

Note: Con il presente atto notarile [REDACTED] acquisiscono la proprietà di 1/1 dell'immobile in regime di comunione legale dei beni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/07/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione; registrato a Tribunale di Pordenone, in data 29/07/2008, ai nn. 7751; trascritto a Pordenone, in data 17/09/2008, ai nn. 10116/15030.

Note: Con il presente atto giudiziario [REDACTED] acquisisce la proprietà di 1/2 dell'immobile [REDACTED] con sentenza di separazione traslativa del Tribunale di Pordenone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30088/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale con n. 3 fabbricati ad uso abitazioni civile denominato "Residenza Giardino"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1971 al n. di prot.

Numero pratica: 6243/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale con n. 3 fabbricati ad uso abitazioni civile denominato "Residenza Giardino"

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 9602/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale con n. 3 fabbricati ad uso abitazioni

civile denominato "Residenza Giardino"

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1975 al n. di prot.

Numero pratica: 49982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di manutenzione di un condominio Via Penne Nere, 5

Presentazione in data 26/09/1973 al n. di prot.

Numero pratica: 44325/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale con n. 3 fabbricati ad uso abitazioni civile denominato "Residenza Giardino"

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/1973 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. E' presente il certificato di insussistenza dei provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Pordenone in data 19.04.2018 prot. N. 0030370/P.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	B3 - Residenziale ad alta densità.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 21, 27 N.T.A. Possibili destinazioni d'uso: residenziale, alberghiera, direzionale commerciale al dettaglio con superficie < a

	1.500 mq, servizi. L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.
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:	3 mc / mq
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	15 ml
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte del complesso residenziale e denominato "Condominio Residenza Giardino Edificio B". L'unità immobiliare è situata al piano terra ed è composta da abitazione principale e locali accessori di pertinenza cantina e posto auto esclusivo situati al piano scantinato del condominio.

L'abitazione è costituita dai seguenti vani:

- 1) soggiorno;
- 2) cucina;

- 3) 2 bagni;
- 4) 3 camere da letto.

Sono presenti due balconi - terrazzo (superficie 10 mq) che si affacciano rispettivamente sul lato via Penne Nere e sul lato interno del condominio.

Il complesso condominiale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale e commerciale con le medesime caratteristiche costruttive e strutturali. L'edificio è stato costruito tra il 1977 e il 1980.

Confini del locale appartamento posto al piano terra (subalterno 1):

- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 23 particella 150 foglio 11;
- ✓ con i muri perimetrali;
- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 2 particella 150 foglio 11 e il vano scale.

Confini del locale ad uso cantina posto al piano interrato (subalterno pertinenziale 80):

- ✓ con i muri perimetrali;
- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 81 particella 150 foglio 11;
- ✓ con il corridoio condominiale;
- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 79 particella 150 foglio 11.

Confini del locale ad uso autorimessa posto al piano interrato (subalterno pertinenziale 64):

- ✓ con i muri perimetrali;
- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 63 particella 150 foglio 11;
- ✓ con l'area di ingresso e di manovra;
- ✓ con la proprietà di terzi distinta da subalterno 65 particella 150 foglio 11.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: Via Penne Nere, 5 Pordenone - Stato Civile:

Separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Penne Nere, 5 Pordenone - Stato Civile:

Separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Penne Nere 5 interno 1 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali in termini strutturali e impiantistiche. La zona giorno necessita di interventi di normale tinteggiatura delle pareti e si segnala l'urgenza di adeguamento dell'impianto elettrico in alcune prese a muro nelle camere e nel bagno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare - Note: Serramenti con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Zona bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone - Note: Zona notte - camere
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone - Note: Zona giorno - soggiorno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Predisposizione per l'installazione dei condizionatori in zona giorno.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie reale lorda, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 17/04/2018 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (cantina, terrazzo) sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Coefficiente	Superficie equivalente, mq	Prezzo unitario, €
Abitazione di tipo civile	Superficie reale lorda	1,00	109,00	€ 900,00
Autorimessa	Superficie reale lorda	0,50	7,00	€ 900,00
Cantina	Superficie reale lorda	0,50	3,00	€ 900,00
		TOTALE, MQ	119,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie reale lorda, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 17/04/2018 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato

immobiliare, Agenzia del Territorio).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone - Area Edilizia Privata e Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Borsino Immobiliare;
- ✓ Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Venezia;
- ✓ Agenzie Immobiliari Provincia di Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€ / mq.):

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate Comune di Pordenone Periodo Semestre 02/2017 :

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale da 800 a 1.050 € per mq zona Semicentrale - Destinazione Residenziale ;

2) Borsino F.I.A.I.P. Periodo 2017: Zona Pordenone semicentro e zone omogenee. Stato conservativo Buono - Abitabile da 600 a 900 € per mq;

3) Bollettino F.I.M.A.A. Periodo 2016 - 2017: Zona Pordenone Centro Stato conservativo Buono da 600 a 1200 € per mq;

4) Borsino immobiliare.it: rilevazione del 03/04/2017. Zona PN capoluogo semicentrale Nord: Via Montereale, Interna, Cividale; Tipologia Abitazione di tipo civile. Quotazione da € 835 a 905 € per mq.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 107.100,00

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto condominiale ben condotto, con presenza di edifici commerciali e direzionali nelle vicinanze oltre che dal fattore positivo della relativa vicinanza al centro di Pordenone si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 900,00 per mq di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente, mq</i>	<i>Valore Unitario, €</i>	<i>Valore Complessivo, €</i>
Abitazione di tipo civile	109,00	€ 900,00	€ 98.100,00
Autorimessa	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Cantina	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00

Valore a corpo	€ 107.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 107.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.100,00

Riepilogo:

<i>Descrizione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda, mq</i>	<i>Valore intero medio Ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Abitazione di tipo civile in condominio Residenza Giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	119,00	€ 107.100,00	€ 107.100,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 16.065,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.616,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

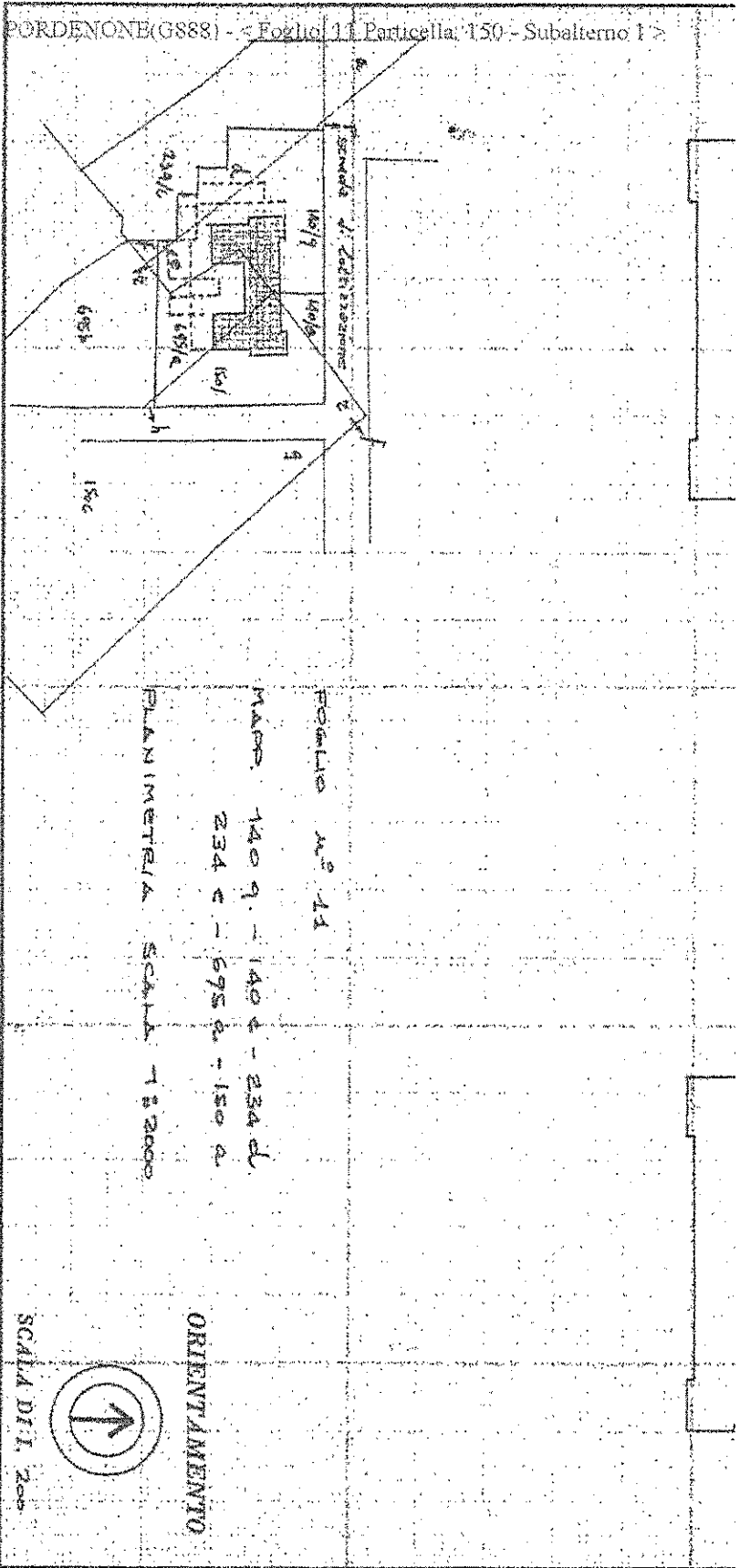
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.419,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 88.000,00

Pordenone (PN), 14 maggio 2018

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch



ati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio 11 Particella 150 - Subalterno 1 >
n. Spazio: T interno: ca: A;



Completata dal ING. FELICE BARRESCA

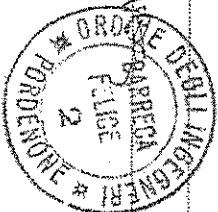
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di PORDENONE

DATA 8-4-1974

Firma:



Data presentazione: 17/04/1974 - Data: 06/03/2018 - n. PN0017466 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Fol. schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x377) - Fatt. di scala: 1:1

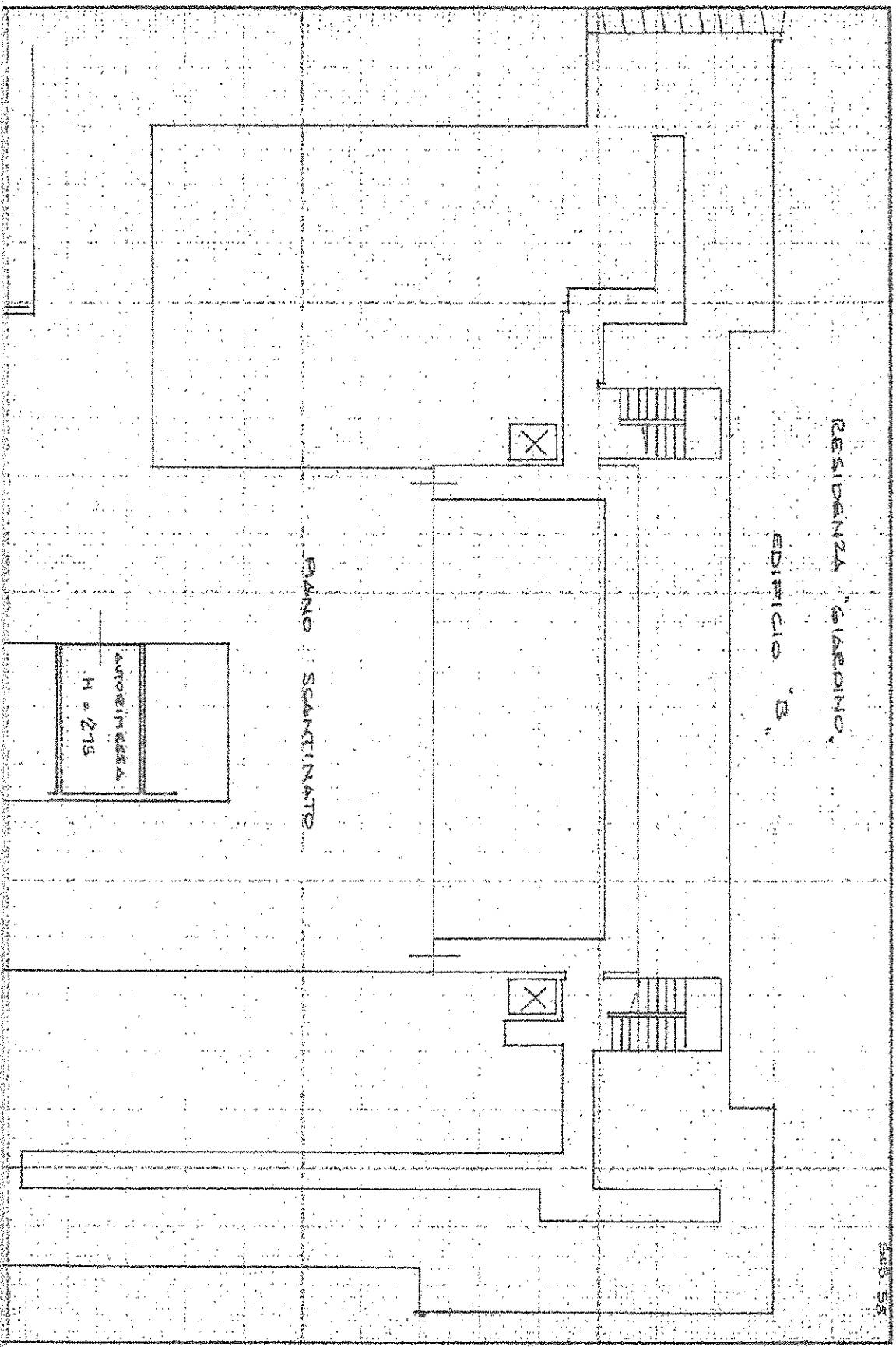
NUOVO CAIASIO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 687)

Via STADE D. LOTTEZZAZIONE

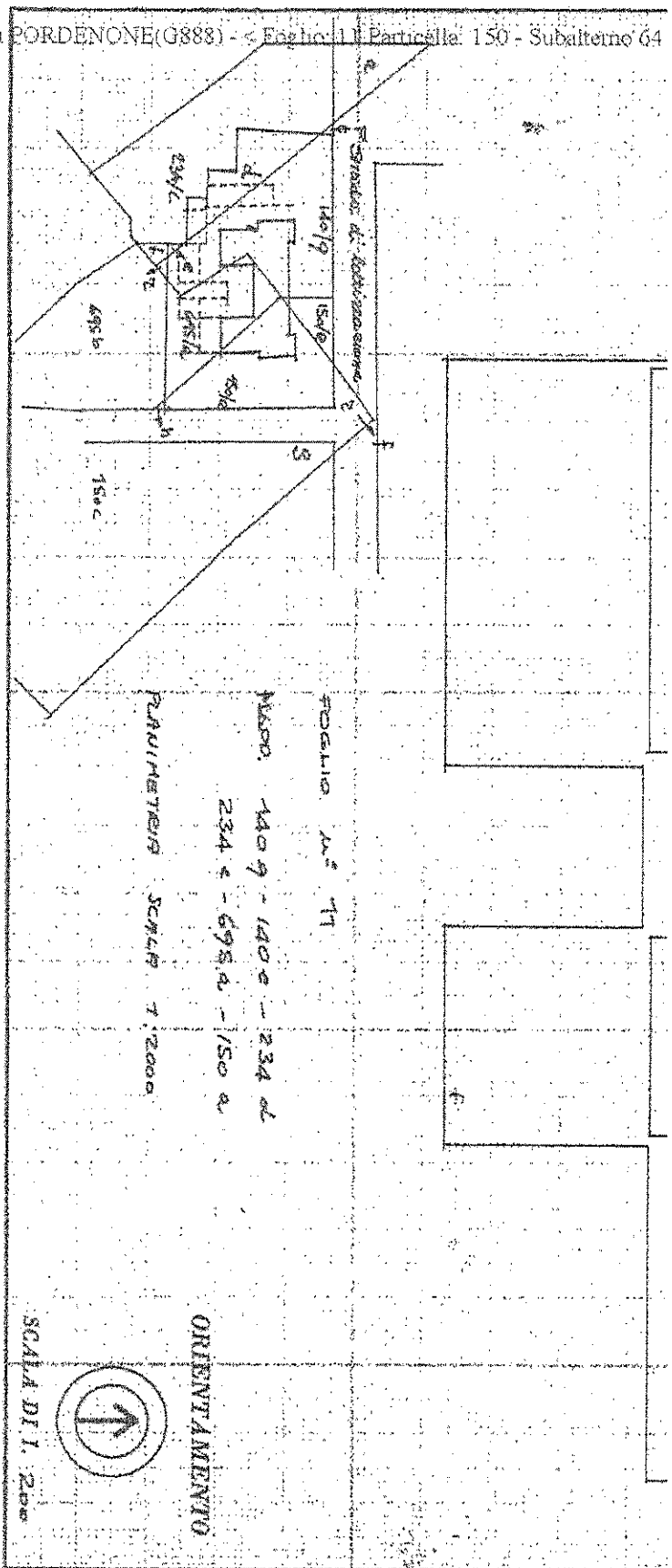
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PERDENONE** Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Municipale di **PERDENONE**



ati - Situazione al 06/03/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - Foglio 11 Particella 150 - Subalterno 64
n. piano: S1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	17 APR 1974
PROT. N°	692



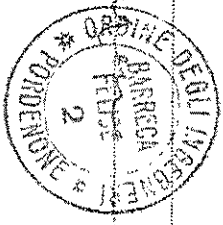
Completata dal Ing. FELICE MASSEGA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscribo all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di PORDENONE

DATA 8-4-1974

Firma: 



Data presentazione: 17/04/1974 - Data: 06/03/2018 - n. PN0017468 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Fotocopia: 1 - Formato di req: A3(250x378) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO
E. - Cat. S. T. - 915



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

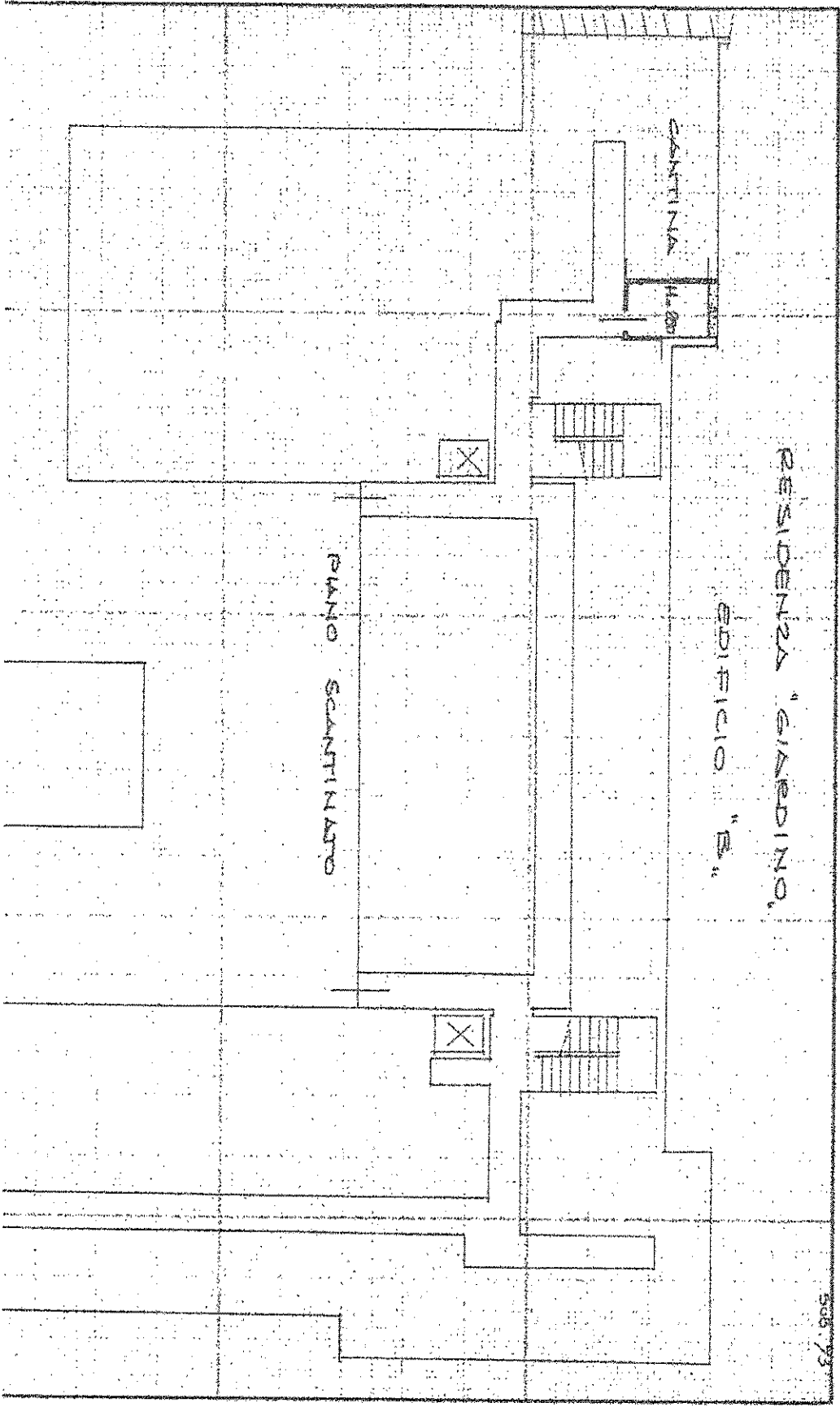
Lire 15

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORDENONE** Via **SEABA** al. **ISTRUTTAZIONE**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

(R. DECRETO-L. 18 APRILE 1950, N. 629)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORDENONE** Via **SEMPA 91** L. 137/1374/1974

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**

