

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cordusio RMBS Securitisation Srl**

contro:



N° Gen. Rep. **177/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberta BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Autorimessa

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio MARINI
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni, 13 - 33085 Maniago
Cell.: 3485183407
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 - Pordenone (PN) – 33170.

Descrizione zona: Contesto urbano situato ad est del centro storico del capoluogo, in località Torre. La zona si caratterizza per insediamenti di tipo residenziale non di recente edificazione, costituiti sia da abitazioni singole sia da condomini. Degna di nota è la presenza di aree verdi non urbanizzate e di giardini privati, oltre che del corridoio verde che segue il corso idrografico del Fiume Noncello. Dal punto di vista amministrativo, Pordenone rientra nella "UTI del Noncello", congiuntamente con i comuni di Cordenons, Fontanafredda, Porcia, [REDACTED] edo in Piano, San Quirino, Zoppola.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Comune di Pordenone, foglio 22, particella 1299, subalterno 1, scheda catastale n. 278 del 21-02-1967, indirizzo via Pietro Maroncelli n. 4, interno 1, piano S1 – T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 65 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 406,71.

Lotto: 002 – Autorimessa.

Corpo: Autorimessa.

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Comune di Pordenone, foglio 22, particella 1299, subalterno 8, scheda catastale 285 del 21-02-1967, indirizzo via Pietro Maroncelli n. 4, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie totale 12 mq, rendita € 58,26.

2. Possesso

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 - Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Possesso: Occupato da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/11/2014 per l'importo di euro 3.000,00 con rata a cadenza mensile, **la cui registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non è stata rinnovata**. L'affitto riguarda il compendio immobiliare esecutato, costituito da appartamento ed autorimessa. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Il contratto è stato registrato per via telematica ([REDACTED]) a Pordenone il 25/01/2014 ai nn. [REDACTED]. Tipologia contratto: 4 + 4, pri-

ma scadenza 31/01/2018. Ad oggi non risulta registrato presso l'Agencia delle Entrate di Pordenone (**Allegato n.3 -3f / Allegato n. 4**).

Lotto: 002 – Autorimessa

Corpo: Autorimessa

Possesso: Occupato da [REDACTED] e [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/11/2014 (con decorrenza retroattiva dal 01-02-2014) per l'importo di euro 3.000,00, **la cui registrazione presso l'Agencia delle Entrate non è stata rinnovata**. L'affitto riguarda il compendio immobiliare esecutato, costituito da appartamento ed autorimessa. Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Il contratto è stato registrato per via telematica ([REDACTED]) a Pordenone il 25/01/2014 ai nn. [REDACTED]. Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 31/01/2018. Ad oggi non risulta registrato presso l'Agencia delle Entrate di Pordenone (**Allegato n.3 -3f / Allegato n. 4**).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 - Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Lotto: 002 – Autorimessa.

Corpo: Autorimessa.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti.

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 – Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Creditori Iscritti: Cordusio RMBS Securitisation Srl, Unicredit Banca Spa.

Lotto: 002 – Autorimessa.

Corpo: Autorimessa.

Creditori Iscritti: Cordusio RMBS Securitisation Srl, Unicredit Banca Spa.

5. Comproprietari.

Beni: via Pietro Maroncelli n. 4 – Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno.

Lotto: 002 - Autorimessa

Corpo: Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali.

Beni: via Pietro Maroncelli n. 4 – Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Misure Penali: NO.

Lotto: 002 – Autorimessa.

Corpo: Autorimessa.

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni.

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 – Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Corpo: Appartamento.

Continuità delle trascrizioni: SI.

Lotto: 002 – Autorimessa.

Corpo: Autorimessa.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo.

Bene: via Pietro Maroncelli n. 4 – Pordenone (PN) – 33170.

Lotto: 001 – Appartamento.

Prezzo da libero: € 36.200,00

Prezzo da occupato: € //,00

Lotto: 002 - Autorimessa

Prezzo da libero: € 6.400,00

Prezzo da occupato: € //,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località **Torre**
via Pietro Maroncelli n. 4

Lotto: 001 - Appartamento

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito a Pordenone in località: Torre, via Pietro Maroncelli n. 4.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà.

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - D [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: L'esecutata risulta iscritta all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.) con il numero personale di iscrizione E2017-99 dal 24-03-2017 ed inserita nel foglio famiglia n. 6345.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà.

[REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: L'esecutato risulta iscritto all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.) con il numero personale di iscrizione E2016-207 dal 19-09-2016 ed inserito nel foglio famiglia n 6345.

(Allegati n. 1 – 1c)

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2 – 2d):

Intestazione: [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Comune di Pordenone, foglio 22, particella 1299, subalterno 1, scheda catastale 278 del 21-02-1967, indirizzo via Pietro Maroncelli n. 4, interno 1, piano S1 - T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 65 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 406,71.

Derivante da: Situazione degli intestati all'impianto meccanografico dal 30-06-1987:

[REDACTED] - proprietà in regime di comunione dei beni fino al 13-06-2002; [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà in regime di comunione dei beni fino al 13-06-2002.

Situazione degli intestati dal [REDACTED]:
 [REDACTED] - proprietà per 1000/1000 fino al 28-02-2003. Dati derivanti da DENUNZIA [REDACTED] - Voltura in atti dal 15-01-2003 - Repertorio n. [REDACTED] - Registrazione UR - Sede [REDACTED] Volume [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] - [REDACTED].

Situazione degli intestati dal [REDACTED]:
 [REDACTED] - proprietà per 1/1 fino al 10-09-2003. Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28-02-2003 - Trascrizione in atti dal 24-03-2003 - Repertorio n. 17156 - Rogante [REDACTED] - Sede Pordenone - COMPRAVENDITA (n. 2937.1/2003).

Situazione degli intestati dal [REDACTED]:
 [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-09-2003 - Trascrizione in atti dal 16-09-2003 - Repertorio n. 100763 - Rogante JUS Romano - Sede Pordenone - COMPRAVENDITA (n. 9467.1/2003).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
 Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita Lire 828 - Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992:
 Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita € 406,71 / Lire 787.500. Dati derivanti da VARIAZIONE del 01-01-1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07-12-2014:
 Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita € 406,71. Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07-12-2014 protocollo n. PN0140187 in atti dal 07-12-2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48176.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:
 Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 1 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 4,5 vani - totale 65 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq - rendita € 406,71. Dati derivanti da Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Appartamento: Nord - Est - Ovest: pareti perimetrali; Sud: vano scale interno comune e proprietà di terzi. Cantina: Ovest: parete perimetrale; Nord - Sud: proprietà di terzi; Est: corridoio interno comune.

Note: Gli immobili eseguiti fanno parte del complesso condominiale, caratterizzato da area di pertinenza comune a tutte le unità abitative. Detto lotto edificato confina a nord con il mappale n. 540, a est con i mappali n. 1648 e n. 1410, a sud con il mappale n. 534, ad ovest con i mappali n. 533 e n. 1223.

Si rileva incongruenza relativa alla data di Trascrizione dell'atto di Compravendita (Rogante [REDACTED] - rep. n. 17156 del 28-02-2003), che risulta indicata nelle visure catastali al 24-03-2003 in luogo del 21-03-2003, come riportato nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Si rileva lieve discrasia tra lo stato di fatto accertato e la planimetria catastale, costituita dallo spostamento del foro di accesso alla camera dal corridoio interno.

in data 10/09/2003 ai n. 100764; Iscritta a Pordenone in data 16-09-2003 ai nn. 14386/3056; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 117.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 30-11-2016 ai n. 4288, trascritto a Pordenone in data 27-01-2017 ai nn. 1481/1085. Il richiedente risulta essere avv. Giulio CAMBER per [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] ed il pignoramento viene eseguito per un credito di euro 92.228,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 05-09-2019 ai n. 1413, trascritto a Pordenone in data 25/10/2019 ai nn. 15219/10959; Il richiedente è la Cordusio RMBS Securitisation Srl con l'avv. CAMBER - 03991520267 - [REDACTED] - Trieste. L'importo del pignoramento è di euro 92.228,70 oltre interessi ed accessori.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 740,00 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data della stesura del presente elaborato risultano scadute le seguenti spese: 66,20 euro relative alla gestione ordinaria e 702,60 euro per interventi di manutenzione straordinaria, per complessivi 768,80 euro (**Allegato n. 7 – 7a**).

Nota: si precisa che alla data del sopralluogo del 13-02-2020 le opere di manutenzione straordinaria deliberate non erano ancora state eseguite.

Millesimi di proprietà: 1.684/10.000 decimillesimi, riferiti al compendio immobiliare esecutato. Ai fini della divisione del suddetto compendio in lotti, viene assegnata all'appartamento, sulla base del valore di perizia, quota di 1.436/10.000 decimillesimi, salvo diversa determinazione eseguita dal pro-tempore amministratore con l'approvazione dall'assemblea dei condomini.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati alla rampa di scale condominiale interna caratterizzata da larghezza insufficiente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risulta.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto non risulta essere disponibile la documentazione relativa all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche).

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

Avvertenze ulteriori:

Da quanto si evince dall'Attestazione ai sensi degli Art. 40 e 41 della L. 47/85 del 27-01-2020 a firma del Funzionario Tecnico P. O. - Arch. IUS Luciano del comune di Pordenone (**Allegato n. 8**), non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della normativa vigente.

Da quanto indicato nel Certificato di Consistenza abitativa del 07-02-2014 - Rep. n. 14/8419 redatto dal responsabile del procedimento - geom. SACCOMANO Annamaria del comune di Pordenone, l'alloggio sito in Pordenone in via P. Maroncelli n. 4 - piano terra - int. 1, ai sensi della L. R. 44/85 e s.m.e.i. è idoneo all'abitazione di n. 3 persone (**Allegato n. 9**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni **proprietari ante ventennio** fino al **13-06-2002**. In forza di atto di compravendita a rogito di CORDASCO Pasquale, redatto in data 01-02-1983 ai nn. 13033/1254 e trascritto a Pordenone in data 01-03-1983 ai nn. 1986/1680.
 Note: L'immobile perviene dal signor [REDACTED] [REDACTED] - proprietario per intero del bene personale.

Proprietario: [REDACTED] - proprietà 1/1 dal 13-06-2002 al 28-02-2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 16-09-2002, ai nn. 38/1112; trascritto a Pordenone, in data 01-04-2003, ai nn. 5236/3606.
 Note: La quota del bene è pervenuta al signor [REDACTED] da testamento della signora [REDACTED] nelle mani del notaio [REDACTED] pubblicato il 01-07-2002 e registrato a Torino il 12-07-2002 n. 2961. Segue Atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del notaio [REDACTED] di Pordenone del 28-02-2003 repertorio n. 17156 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 21-03-2003 al R.G. n. 4356 e R.P. n. 2936.

Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1. dal 28-02-2003 al 10-09-2003. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] redatto in data 28/02/2003, al n. 17156, e trascritto a Pordenone in data 21/03/2003, ai nn. 4357/2937.

Proprietari: [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal 10/09/2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di JUS Romano, redatto in data 10-09-2003 ai n. 100763; trascritto a Pordenone, in data 16-09-2003 ai nn. 14385/9497 (**Allegato n. 10 – 10c**).

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 11 – 11o):

Numero pratica: n. 13199

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: di costruzione di un fabbricato uso abitazione civile di n. 3 (tre) piani.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 26/05/1966 al n. di prot. 13199.

Autorizzazione di Abitabilità in data 13/02/1967 al n. di prot. 1393.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22-3-2016 (pubblicato nel B.U.R. n. 30 del 27-07-2016)
Zona omogenea:	B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta - sotto zona B 1,5 Residenziale a moderata densità.
Norme tecniche di attuazione:	1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,50 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Scrittura privata
Estremi delle convenzioni:	21-08-1965 prot. 5.061 - 2.210
Obblighi derivanti:	Vincolo perpetuo a cortile dell'area retrostante all'edificio condominiale (Allegato n. 12 – 12c)
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:	1,50 mc/mc
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene in esecuzione è rappresentato da un appartamento sito a Pordenone (PN) in via Pietro Maroncelli n. 4 - int. 1, la cui porzione abitativa è posta al piano terra del condominio, mentre il ripostiglio si trova nel semi interrato. Il complesso edificato, denominato "Condominio Liberty", consta di un unico corpo di fabbrica elevato su n. 3 piani fuori terra nel quale sono ricavate n. 6 unità abitative ai piani e n. 5 autorimesse e locali accessori nella porzione interrata. L'accesso dalla pubblica via è garantito da un passaggio pedonale e da due carrai, tutti dotati di cancelli in metallo non automatizzati. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiati su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e tetto a due falde entrambi in laterocemento, con copertura in elementi curvi di cotto. Sul lato ovest (fronte strada) sono presenti balconi con parapetti, parte in laterocemento e parte realizzati in ringhiera metallica verniciata. Le facciate sono rifinite in intonaco dipinto con colore chiaro, mentre lo zoccolo che delimita la porzione interrata ed alcune porzioni visibili dalla pubblica via sono di una tonalità più scura (grigio-beige). L'ingresso della palazzina condominiale è difeso da serramento con telaio in profilato di alluminio e vetro nel quale è inserito un portoncino ad anta singola. La salita ai piani è garantita da rampe di scale (larghezza max 1,05 m) e da pianerottoli; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore. Lo scoperto comune è costituito da un'area recintata, in parte pavimentata per permettere la manovra delle auto e l'accesso alle autorimesse ed in parte a verde fronte strada, con marciapiede pedonale che conduce all'ingresso. Il fabbricato condominiale è stato edificato alla fine degli anni sessanta (Nulla osta per esecuzione lavori edili del 26-05-1966 - Autorizzazione di abitabilità del 13-02-1967). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards delle abitazioni non di lusso dell'epoca. Lo stato di conservazione del condominio è accettabile e non risultano programmati a breve particolari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione del rifacimento dell'impianto citofonico e della pensilina sopra l'ingresso. Sono evidenti ammaloramenti agli intonaci ed alle tinte della facciata a nord e della londa di sottotetto.

L'appartamento è posto al piano terra ed articolato internamente in n. 6 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,78, come di seguito identificati: ingresso, cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno e n. 1 corridoio; al piano interrato è presente n. 1 ripostiglio ed esternamente n. 1 balcone, accessibile dalla cucina. Ingresso: si presenta di forma rettangolare (dimensioni m 3,57 x 1,67) e permette l'accesso ai vani. Cucina: locale di forma rettangolare (dimensioni m 3,36 x 2,57). All'interno è presente una parete parzialmente rivestita su tre lati in piastrelle chiare, attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. L'illuminazione naturale è garantita da porta finestra che dà accesso al balcone, di forma pressoché rettangolare con risega (dimensioni 3,10 - 2,20 x 0,80 - 1,20). Nel balcone è installato il gruppo termico esterno a vista. Soggiorno: vano di forma rettangolare (dimensioni m 3,47 x 3,76), finestrato. Camera: vano di forma pressoché quadrato (dimensioni m 3,73 x 3,87) con finestra. Cameretta: vano di forma rettangolare (dimensioni m 2,07 x 3,74) con finestra. Bagno: di forma rettangolare (dimensioni m 1,65 x 2,47) finestrato, di relativamente recente ristrutturazione (primi anni 2000). Le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate posate accostate (dimensioni 20 x 20 cm) di colore panna, rifinite con zoccolo, motivo superiore a rombi e greca dello stesso colore celeste della pavimentazione. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da watter con cassetta interna, bidet, lavandino su mobile e piatto doccia con box, accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata oltre a predisposizione per lavatrice. Il ripostiglio, posto nel piano interrato, è di forma rettangolare (dimensioni m 1,44 x 3,68) ed altezza m 2,21. Il vano prende luce da foro, difeso da finestra, aperto sulla facciata fronte strada. Il serramento di accesso è ad anta singola in metallo con tamponamento in lamiera; la pavimentazione è in cemento; l'impianto elettrico appare precario.

Pavimentazione: sono presenti diverse tipologie di pavimentazioni. Ingresso e cucina: listone prefinito in laminato simil-legno poggiato su pavimentazione preesistente. Soggiorno: moquette di colore rosso mattone. Camere: parquet a quadri composti con listellini color ██████e. Bagno: piastrella monocottura posata accostata (dimensioni 20 x 20 cm) di colore celeste. I battiscopa, ove presenti, sono di color marrone.

Tinte: in tempera lavabile di color bianco.

Serramenti: Ingresso: portoncino tamburato ad anta singola con cassa, telaio, tamponamento e fascette in legno color noce, con chiusura tradizionale, pomolo esterno e maniglia interna. Serramenti interni: porte in legno tamburato, con cassa, telaio, tamponamento in legno color noce, con maniglie in metallo ottonato. Finestre e porte-finestre su fori di dimensioni diverse, formate da cassa, telaio verniciato bianco e fascette in legno, con vetro camera e ferramenta metallica (maniglie cromate); tapparella in p.v.c. di color bianco

panna, con telaio metallico estensibile verso l'esterno e cassetta di avvolgimento in legno interna; i fori sono dotati alla base di piastre in marmo.

Impianto termico: costituito da caldaia a muro di fabbricazione Ferroli, con moncone di canna fumaria, installata nel balcone esterno alla cucina; l'impianto termico è costituito da tubazioni prevalentemente sotto traccia in metallo; i termosifoni sono realizzati in lamiera stampata; il sistema termostatico di controllo di fabbricazione Honeywell è posto nel corridoio. Il conduttore non ha esibito il libretto dell'impianto e, da quanto potuto accertare, pare che la canna fumaria non rispetti le vigenti norme. Non rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Impianto di climatizzazione: Presente e di fabbricazione Toshiba, costituito da split interno posto sopra il portoncino d'ingresso e da unità esterna installata sulla facciata nord dell'edificio. Funzionalità non verificata. Non reperita la dichiarazione di conformità.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico allacciato all'acquedotto.

Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono convogliate dalla rete condominiale e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: L'impianto elettrico è stato rimaneggiato, credibilmente nei primi anni 2000, con sostituzione dei quadri elettrici originari ed installazione di nuovi frutti (prevalentemente B-ticino serie Living). Non è esibibile la dichiarazione di conformità. Impianto antenna TV: presente. Non è esibibile la dichiarazione di conformità. Impianto citofonico: Presente. Posto interno con cornetta nei pressi dell'ingresso, solo audio. Non è esibibile la dichiarazione di conformità. Impianto allarme: non presente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento versa in cattivo stato di conservazione, con ammaloramenti agli intonaci ed alle tinte (in particolare della cucina e del bagno), sollevamento del parquet in legno delle camere e fessurazioni nella parte rivestita con listello pre-finito in cucina e corridoio. Precaria è la condizione dei serramenti di finestre e porte finestre; le tapparelle presentano numerosi fori nella parte esterna. Carente risulta la manutenzione degli impianti termico, idrico ed elettrico. Da verificare la funzionalità della caldaia e del climatizzatore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	65,37	€ 680,00
Balcone	sup lorda di pavimento	0,25	0,75	€ 680,00
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	0,20	1,16	€ 680,00

67,28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone; Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare. Banca dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Pordenone. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona. Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Uffici di Pordenone.

Parametro medio di zona per destinazione residenziale – abitazioni di tipo economico - stato di conservazione normale (€/mq.): tra i 650 ed i 900 euro per metro quadro.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.462,88.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	65,37	€ 680,00	€ 44.451,60
Balcone	0,75	€ 680,00	€ 510,00
Ripostiglio	1,16	€ 680,00	€ 788,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 45.750,40
Stato di conservazione detrazione del 5.00%:			€ -2.287,52
Valore corpo:			€ 43.462,88
Valore accessori:			€ //,00
Valore complessivo intero:			€ 43.462,88
Valore complessivo diritto e quota:			€ 43.462,88

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	67,28	€ 43.462,88	€ 43.462,88

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%):	€ 6.519,43
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 768,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ //,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.174,65
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato:	€ 36.200,00

Lotto: 002 - Autorimessa

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito a Pordenone in via Pietro Maroncelli n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED].

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'esecutato risulta iscritto all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.) con il numero personale di iscrizione E2016-207 dal 19-09-2016 ed inserito nel foglio famiglia n. 6345 dal 24-03-2017 - Consolato Generale d'Italia in Londra.

(Allegati n. 1 – 1c)

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 13 – 13d):

Intestazione: [REDACTED] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Comune di Pordenone, foglio 22, particella 1299, subalterno 8, scheda catastale 285 del 21-02-1967, indirizzo via Pietro Maroncelli n. 4, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie totale 12 mq, rendita € 58,26.

Derivante da: Situazione degli intestati all'impianto meccanografico dal 30-06-1987 [REDACTED] - proprietà in regime di comunione dei beni fino al 13-06-2002; [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà in regime di comunione dei beni fino al 13-06-2002.

Situazione degli intestati dal 13-06-2002:

[REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 fino al 28-02-2003. Dati derivanti da DENUNZIA [REDACTED] [REDACTED] protocollo n. 5782 - Voltura in atti dal 15-01-2003 - Repertorio n. 345615 - Registrazione UR - Sede CIRIE' Volume 1112 n. 38 del 17-09-2002 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Situazione degli intestati dal 28-03-2003:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 fino al 10-09-2003. Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28-02-2003 - Trascrizione in atti dal 24-03-2003 - Repertorio n. 17156 - Rogante [REDACTED] - Sede Pordenone - COMPRAVENDITA (n. 2937.1/2003).

Situazione degli intestati dal 10-09-2003:

██ – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████; ██████████
 ██████████ – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
 ██████████. Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10-09-2003 - Trascrizione in atti dal 16-09-2003 - Repertorio n. 100763 - Rogante JUS Romano - Sede Pordenone - COMPRAVENDITA (n. 9467.1/2003).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 8 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza 12 mq - rendita L. 124 - Impianto meccanografico del 30-06-1987.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01-01-1992:

Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 8 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza 12 mq - rendita € 58,26 / L. 112.800. Dati derivanti da VARIAZIONE del 01-01-1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07-12-2014:

Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 8 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza 12 mq - rendita € 58,26. Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07-12-2014 protocollo n. PN0140194 in atti dal 07-12-2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48183.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:

Comune di Pordenone - foglio n. 22 - particella n. 1299 - subalterno n. 8 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza 12 mq - superficie catastale totale 12 mq - rendita € 58,26. Dati derivanti da Variazione del 09-11-2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Autorimessa: Nord - Sud: proprietà di terzi; Est: esterno parti comuni; Ovest: parete interna.

Note: Relativamente all'identificazione dell'autorimessa si rileva discrasia tra quanto descritto dal notaio JUS Romano nell'Atto di Compravendita (Repertorio n. 100763 del 10-09-2003 - Trascrizione del 16-09-2003 R.G. 14385 - R. P. 9467), ovvero "*Autorimessa sub. 8 (otto) sita al piano scantinato, confinante con area di manovra, muro perimetrale e proprietà ██████████, salvo altri.*" e quanto rilevato nella scheda catastale (planimetria dell'immobile) n. 285 del 21-02-1967. Da quanto si evince dalla documentazione catastale, l'autorimessa risulta essere la seconda da nord verso sud, confinando bilateralmente con le autorimesse di terzi. Inoltre, si rileva incongruenza relativa alla data di Trascrizione dell'atto di Compravendita (Rogante ██████████ - rep. n. 17156 del 28-02-2003), che risulta indicata nelle visure catastali al 24-03-2003 in luogo del 21-03-2003, come riportato nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Circoscrizione Torre di Pordenone - Zona residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Trasporti e Viabilità (Buona), Istruzione primaria e secondaria di primo e secondo grado (Buona), Servizi sanitari ed assistenza (Buona), Attività ricreative e culturali (Buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Sacile e Udine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale sul Noncello.

Attrazioni storiche: centro storico pordenonese e Castello di Torre.

Principali collegamenti pubblici: stazione Ferroviaria Pordenone, linea Udine - Venezia 2,80 km; Autostrada A28 Portogruaro - Conegliano 4,90 km; Autolinee urbane 200 m.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/11/2014 (con decorrenza retroattiva dal 01-02-2014) per l'importo di euro 3.000,00 con rata a cadenza mensile, **la cui registrazione presso l'Agenzia delle Entrate non è stata rinnovata (Allegato n. 3 – 3f)**. L'affitto riguarda il compendio immobiliare esecutato, costituito da appartamento ed autorimessa. Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Il contratto è stato registrato per via telematica ([REDACTED]) a Pordenone il 25/01/2014 ai nn. [REDACTED]. Tipologia contratto: 4 + 4, prima scadenza 31/01/2018. Ad oggi non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone (**Allegato n. 4**).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato n. XX), dal punto di vista fiscale il contratto non è in regola con la registrazione (risulta scaduto), ma pare comunque rinnovabile pagando le annualità pregresse necessarie per la nuova registrazione. L'importo del canone d'affitto, che ammonta ad €. 3.000,00 annui con rate a cadenza mensile, risulta inferiore a quello determinato ai fini fiscali (calcolato sulla base del valore fiscale dell'immobile) ed anche inferiore a quello medio di mercato rilevato in zona. La differenza rispetto al giusto prezzo del canone d'affitto non è comunque inferiore ad 1/3 dello stesso (requisito di cui all'art. 2923 del C. C. comma 3). Altresì l'ammontare del canone risulta superiore al valore minimo determinato secondo i parametri della banca dati OMI per la zona di riferimento nella quale si trova l'immobile (2,50 €/mq per abitazione di tipo economico - 3,50 €/mq per l'autorimessa). La prima data utile per comunicare la disdetta è sei mesi prima della scadenza o altra data ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 09-12-1998 n. 431.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 08-01-2020 non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate (**Allegato n. 6 – 6a**).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Banca Spa contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.; A rogito di JUS Romano in data 10-09-2003 al n. 100764; Iscritta a Pordenone in data 16-09-2003 ai nn. 14386/3056; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 117.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED], [REDACTED]. Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili, rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 30-11-2016 al n. 4288, trascritto a Pordenone in data 27-01-2017 ai nn. 1481/1085. Il richiedente risulta essere avv. Giulio CAMBER per [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]. Il pignoramento viene eseguito per un credito di euro 92.228,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED], [REDACTED]. Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili, a rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 05-09-2019 al n. 1413, trascritto a Pordenone in data 25-10-

2019 ai nn. 15219/10956; Il richiedente è la Cordusio RMBS Securitisation Srl con l'avv. CAMBER - 03991520267 - [REDACTED] - Trieste. L'importo del pignoramento è di euro 92.228,70 oltre interessi ed accessori.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data della stesura del presente elaborato, risultano scadute le seguenti spese: 66,20 euro relative alla gestione ordinaria e 702,60 euro per interventi di manutenzione straordinaria, per complessivi 768,80 euro (**Allegato n. 7 – 7a**), riferite al compendio immobiliare esecutato (appartamento e autorimessa).

Millesimi di proprietà: 1.684/10.000 decimillesimi, riferiti al compendio immobiliare esecutato. Ai fini della divisione del suddetto compendio in lotti, viene assegnata sulla base del valore di perizia, quota di 248/10.000 decimillesimi, salvo diversa determinazione eseguita dal pro-tempore amministratore con l'approvazione dall'assemblea dei condomini.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto si evince dall'Attestazione ai sensi degli Art. 40 e 41 della L. 47/85 del 27-01-2020 a firma del Funzionario Tecnico P. O. - arch. IUS Luciano del comune di Pordenone (**Allegato n. 8**), non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della normativa vigente.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni. **proprietari ante ventennio fino al 13-06-2002.** In forza di atto di compravendita a rogito di CORDASCO Pasquale, in data 01-02-1983, ai nn. 13033/1254; trascritto a Pordenone, in data 01-03-1983, ai nn. 1986/1680.

Note: L'immobile perviene dal signor [REDACTED] il 18-12-1926 - [REDACTED] - proprietario per intero del bene personale.

Proprietario: [REDACTED] - proprietà 1/1 dal 13-06-2002 al 28-02-2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 16-09-2002, ai nn. 38/1112; trascritto a Pordenone, in data 01-04-2003, ai nn. 5236/3606.

Note: La quota del bene è pervenuta al signor [REDACTED] da testamento della signora [REDACTED] nelle mani del notaio [REDACTED] pubblicato il 01-07-2002 e registrato a Torino il 12-07-2002 n. 2961. Segue Atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del notaio [REDACTED] di Pordenone del 28-02-2003 repertorio n. 17156 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 21-03-2003 al R.G. n. 4356 e R.P. n. 2936.

Proprietario: [REDACTED] - piena proprietà 1/1. dal 28-02-2003 al 10-09-2003. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED],

in data 28-02-2003, al n. 17156; trascritto a Pordenone, in data 21-03-2003, ai nn. 4357/2937.

Proprietari: [redacted] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]; [redacted] [redacted] – proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] dal 10-09-2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di JUS Romano, in data 10-09-2003, al n. 100763; trascritto a Pordenone, in data 16-09-2003, ai nn. 14385/9497 (**Allegato n. 10 – 10c**).

15. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 11 – 11o):

Numero pratica: n. 13199

Intestazione: [redacted].

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: di costruzione di un fabbricato uso abitazione civile di n. 3 (tre) piani.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 26-05-1966 al n. di prot. 13199.

Autorizzazione di Abitabilità in data 13-02-1967 al n. di prot. 1393.

15.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

15.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22-3-2016 (pubblicato nel B.U.R. n. 30 del 27-07-2016)
Zona omogenea:	B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta - sotto zona B 1,5 Residenziale a moderata densità.
Norme tecniche di attuazione:	1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,50 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze

	degli edifici preesistenti e circostanti.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Scrittura privata
Estremi delle convenzioni:	21-08-1965 prot. 5.061 - 2.210
Obblighi derivanti:	Vincolo perpetuo a cortile dell'area retrostante all'edificio condominiale (Allegato n. 12 – 12c).
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:	1,50 mc/mc
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa

Il bene in esecuzione è rappresentato da un'autorimessa sita a Pordenone (PN) in via Pietro Maroncelli n. 4, ricavata nel piano interrato condominiale. Il complesso edificato è denominato "Condominio Liberty" e consta di un unico corpo di fabbrica elevato su n. 3 piani fuori terra, nel quale sono ricavate n. 6 unità abitative ai piani e n. 5 autorimesse ed i locali accessori nella porzione interrata. L'accesso dalla pubblica via è garantito da un passaggio pedonale e da due carrai, tutti dotati di cancelli in metallo non automatizzati. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiati su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e tetto a due falde entrambi in laterocemento, con copertura in elementi curvi di cotto. Lo scoperto comune è costituito da un'area recintata, in parte pavimentata per permettere la manovra delle auto e l'accesso alle autorimesse. Il fabbricato condominiale è stato edificato alla fine degli anni sessanta (Nulla osta per esecuzione lavori edili del 26-05-1966 - Autorizzazione di abitabilità del 13-02-1967). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards non di lusso dell'epoca. Lo stato di conservazione del condominio è accettabile e non risultano programmati a breve particolari lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione del rifacimento dell'impianto citofonico e della pensilina d'ingresso. Sono evidenti ammaloramenti agli intonaci ed alle tinte della facciata a nord e della linda di sottotetto.

L'autorimessa è accessibile dal carraio condominiale posto a nord, che conduce all'immobile mediante rampa su area pavimentata in cemento. Il garage è identificabile come il secondo portone da nord verso sud (al sopralluogo, sprovvisto di pensilina sopra l'ingresso). Il vano è di forma rettangolare (dimensioni interne 4,25 x 2,64 m) con altezza 2,19 m, rifinito internamente in intonaco grezzo, pavimentazione in cemento liscio e privo di finestre sulle pareti. Il foro di accesso è largo 2,19 m ed alto 1,99 m, difeso da serramento in metallo a n. 2 ante in metallo, con parte superiore finestrata (n. 6 fori con vetri rotti) e serratura non funzionante. Il locale è dotato di impianto elettrico in condizioni precarie la cui funzionalità non è stata verificata (al sopralluogo il vano era stipato di materiale voluminoso fino al soffitto). Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico. La pavimentazione esterna dell'area di manovra versa in stato di manutenzione non ottimale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **12,60**.**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	sup lorda di pavimento	1,00	12,60	€ 700,00
			12,60	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone.

Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone.

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare.

Banca dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Pordenone.

Beni comparabili presenti in rete.

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone.

Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Uffici di Pordenone.

Parametro medio di zona per destinazione principale (€/mq.) per box oscillano tra i 800,00 ed i 1.100,00 euro per metro quadro.

16.2 Valutazione corpi:**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.497,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	12,60	€ 700,00	€ 8.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:			€ 8.820,00
Manutenzione e rifiniture carenti detrazione del 15.00%:			€ -1.323,00
Valore corpo:			€ 7.497,00
Valore accessori:			€ //,00
Valore complessivo intero:			€ 7.497,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.497,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,60	€ 7.497,00	€ 7.497,00

16.3 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%):

€ 1.124,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ //,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.372,45

Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato:

€ 6.400,00

Data generazione: 10-03-2020

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini