

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 40/2021 R.G.Es.**

*promossa da*  
**AMCO ASSETMANAGEMENT COMPANY SpA** (Avv. ALESSANDRO ROMOLI)  
*contro*

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**



---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA**

contro:

N° Gen. Rep. **40/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2022 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434371183  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** Pravidomini è un comune italiano di 3400 abitanti del Friuli Venezia Giulia.

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** \_\_\_\_\_, avente codice fiscale \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 347, subalterno 10, indirizzo VIA CASSA RURALE, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 85 m<sup>2</sup>, rendita € 553,90,

\_\_\_\_\_, avente codice fiscale \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 347, subalterno 21, indirizzo VIA CASSA RURALE, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie Totale: 21 m<sup>2</sup>, rendita € 34,40

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ (debitore pignorato), in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** **NO**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Creditori Iscritti:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA, VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Corpo:** appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cassa Rurale - numero civico non presente - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**Prezzo da libero:** € **55.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto **8.4**)



Beni in **Pravidomini (PN)**  
Via Cassa Rurale - numero civico non presente

### Lotto: 001 - Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

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**

**Nota bene:**

Al momento del pignoramento l'immobile era già di proprietà per intero del solo \_\_\_\_\_  
mentre il pignoramento è stato promosso contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva.**

**Abitazione di tipo civile [A2] in Via Cassa Rurale - numero civico non presente**

**Note:** trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare di nuova costruzione denominato "Residence Selene" e precisamente: - Appartamento al piano secondo e pertinenziale posto auto coperto al piano terra con annessa corte esclusiva.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Nota Bene:** L'immobile pignorato è di proprietà per intero di \_\_\_\_\_, ma il pignoramento erroneamente è promosso contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, avente codice fiscale \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 347, subalterno 10, indirizzo VIA CASSA RURALE, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 85 m<sup>2</sup>, rendita € 553,90

Derivante da: - COSTITUZIONE del 31/01/2007 Pratica n. PN0019508 in atti dal 31/01/2007 COSTITUZIONE (n. 150.1/2007) - VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. PN0022558 in atti dal 05/02/2007 RETT. INDICAZ. PIANO SU PLANIMETRIE (n.628.1/2007) - VARIAZIONE NEL CLASAMENTO del 22/06/2007 Pratica n. PN0181000 in atti dal 22/06/2007 VARIAZIONE DI CLASAMENTO (n. 3313.1/2007) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: sub 11, sub 2 (vano scale) e muri perimetrali, salvo se altri.

Note: \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, avente codice fiscale \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/1, foglio 13, particella 347, subalterno 21, indirizzo VIA CAS-SA RURALE, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie Totale: 21 m<sup>2</sup>, rendita € 34,40

Derivante da: - COSTITUZIONE del 31/01/2007 Pratica n. PN0019508 in atti dal 31/01/2007 COSTITUZIONE (n. 150.1/2007) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2007 Pratica n. PN0181000 in atti dal 22/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2007) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: sub 20, sub 24, sub 1 (area comune) e mappale 327, salvo se altri.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Unità immobiliari nel numero di 10, facenti parte di un edificio a nome "Residence Selene".

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Azzano Decimo, Zoppola, Chions, PORDENONE, San Vito al Tagliamento e Motta di Livenza .

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ (debitore pignorato), in qualità di proprietario dell'immobile

**Nota:** L'immobile è occupato dal debitore pignorato e dalla sua mamma, con lui convivente dopo la recente perdita (2021) del papà

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con tro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 16/04/2007 ai nn. 54161/22686; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2007 ai nn. 7420/1876; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con tro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 16/04/2007 ai nn. 54162/22687; Iscrit-



to/trascritto a Pordenone in data 19/04/2007 ai nn. 7421/1877; Importo ipoteca: € 61.200,00; Importo capitale: € 34.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con tro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 06/12/2011 ai nn. 60954/28035; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2011 ai nn. 17885/3192; Importo ipoteca: € 95.400,00; Importo capitale: € 53.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 30/03/2021 ai nn. 510 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2021 ai nn. 6295/4623; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. Al momento del pignoramento l'immobile era di proprietà per intero del solo mentre il pignoramento è stato promosso contro - e , per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** **Presente**

**Indice di prestazione energetica:** **D**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

, , coniugi proprietari in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio** al **13/05/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 05/05/1987, ai nn. 276787; trascritto a Pordenone, in data 08/05/1987, ai nn. 4995/3915.

Note: La "Chiesa Parrocchiale di Sant'Antonio Abate" vendeva ai coniugi e

che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto terreni F.13 n.240 are 40.30. - 31.07.1990 variazione d'ufficio n.16 in atti dall'11.11.1994 per introduzione frazionamento con tipo mappale n.5234/89: catasto terreni dal frazionamento del F.21 n.240 are 40.30 derivava F.21 n.240 are 35.05. - 24.03.2005 frazionamento n.28750: catasto terreni dal frazionamento del F.21 n.240 are 35.05 derivava F.21 n.342 are 14.30.



**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietaria dal 13/05/2005 al 16/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 13/05/2005, ai nn. 49917/19738; trascritto a Pordenone, in data 19/05/2005, ai nn. 8430/5409.  
 Note: -Atto di compravendita in data 13.05.2005 rep. n.49917 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 19.05.2005 ai nn.8430/5409. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendevano alla società " \_\_\_\_\_ " che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.13 n.342 are 14.30. - 18.01.2007 tipo mappale n.10065: catasto terreni F.21 n.342 are 14.30 veniva variato in F.21 n.347 are 14.30 ente urbano. -31.01.2007 costituzione n.150: catasto fabbricati F.13 n.347 sub 10, 21 e altri non oggetto di visura.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 16/04/2007 al 23/02/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 16/04/2007, ai nn. 54160/22685; trascritto a Pordenone, in data 19/04/2007, ai nn. 7419/4361.  
 Note: -Atto di compravendita in data 16.04.2007 rep. n.54160 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 19.04.2007 ai nn.7419/4361. La società " \_\_\_\_\_ " vendeva a \_\_\_\_\_ che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F.13 n.347 sub 10 e 21.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, proprietario dal 23/02/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 23/02/2017, ai nn. 66868/33023; trascritto a Pordenone, in data 03/03/2017, ai nn. 3161/2195.  
 Note: -Atto di compravendita in data 23.02.2017 rep. n.66868 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 03.03.2017 ai nn.3161/2195. \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.13 n.347 sub 10 e 21.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- *Concessione Edilizia n° 3574 del 03.11.2005.*
- *Inizio Lavori del 16.11.2005.*
- *Concessione Edilizia in Variante n° 3616 del 06.07.2006.*
- *Fine Lavori del 12.03.2007.*
- *Domanda di Abitabilità del 13.03.2007 - Prot. n° 2378/2007/UT*
- *Procedimento Amministrativo del 30.03.2007 - Prot. n° 2378/2007/UT/2981*
- *Silenzio Assenso - post 60gg dalla Domanda di Abitabilità*  
(del Comune di Pravidomini - vedi All.to 6)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Nota:** Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to 6



7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 25 del 31.07.2017
Zona omogenea:	Art. 15 - "Zona Omogenea B3"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to <b>2</b>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 51 del 20.12.2016
Zona omogenea:	Art. 15 - "Zona Omogenea B3"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to <b>2</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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	<b>NO</b>
Altro:	Vedi note in All.to <b>2</b>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>SI</b>

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note:** Vedi specifiche e dati in All.to **2**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva**

**U.N.1** - Comune di Pravidomini, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **54**:

**11 - Immobile** in oggetto di **E.I. n° 40/21** (sub 10 - foto da **03** a **11** e da **15** a **54**) riferito ad un **appartamento** compreso in un *complesso edilizio* a nome *Residence Selene*, formato da *10 unità abitative* insistenti nel mappale 347 e collocato centralmente all'interno di esso. L'intero *complesso edilizio* e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica di attuali stilemi e riferimenti, a seguito di un progetto complessivo di *nuova edificazione* (vedi All.to **6**) per l'anno di costruzione (2007) abbastanza ricercato ed elegante in riferimento al contesto urbano limitrofo, con una volumetria generale discreta e di buon pregio nella sua presenza formale ed una distanza dalla viabilità principale di collegamento est-ovest **Chions-Villotta di Chione-San Vito al Tagliamento-Autostrada A28 e Frattina-Annone veneto-Motta di Livenza** (strada **SP1**) di vicinissimo raggiungimento. Il *complesso edilizio* (foto da **03** a **24**) è formato da un unico blocco centrale e da alcune pertinenze insistenti nel lotto e dedicate ai *posti auto coperti*, monolitico nella sua altezza e volumetria di *appartamenti*, uno contiguo all'altro, con anche n° 2 *garage* al *Piano Terra* ed il cui accesso (*meccanico* e *pedonale*) è possibile solo e direttamente dalla pubblica *Via Cassa Rurale*, dopo aver lasciato la pubblica *Via Roma* anche strada **SP1**. Il *complesso edilizio* non ha *piani interrati*, si sviluppa su **tre** livelli, *Piano Terra*, *Primo* e *Secondo*. A nord-est del lotto mappale 347, vi è una discreta superficie esterna destinata a *giardino* privato e nel lato opposto, a sud-ovest dell'edificio, vi è una generosa superficie occupata da un manufatto di semplice ma elegante presenza, ospitante tutti i *posti auto coperti* comprendenti, verso il confine sud-ovest del lotto mappale, le singole *corti esclusive* (vedi *elaborato planimetrico* - scala 1:500 in All.to **2**) di ogni *posto auto* e da relativa e generosa superficie di *parcameto*, utile sia ai prima citati *posti auto coperti* sia ai 2 *garage* collocati al *Piano Terra* dell'edificio residenziale. L'architettura del *complesso edilizio* contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di semplice ma piacevole "presenza", con uno stile architettonico mutuato dalle più recenti e limitrofe edilizie di stessa "portata". L'epoca del progetto di *edificazione* del *complesso edilizio* è negli anni 2005-2007 (03.11.2005 per la **1a Concessione Edilizia n° 3574** con INIZIO LAVORI in data 16.11.2005 - **2a Concessione Edilizia in VAR. n° 3616** in data 06.07.2006 e FINE LAVORI in data 12.03.2007 con successiva domanda di **ABITABILITÀ** in data 13.03.2007 e Procedimento Amministrativo del 30.03.2007 con **SILENZIO ASSENSO** post 60gg - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è formata da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemen-



to. Strutture **conformi alla normativa antisismica vigente**.

L'**Immobile**, collocato al Piano Secondo del complesso edilizio e con destinazione ad **appartamento** (senza civico ma configurabile come INT. 8) è composto da **4** ambiti: **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, camera matrimoniale, 2 camere ad 1L** più accessori: **terrazzi, distribuzione notte e bagno** corrispondenti alla metratura, ai **5,5** vani riportati in *visura catastale attuale* (vedi All.to 2) e al *progetto architettonico* originario. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **13** mapp. **347 sub 10**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Cassa Rurale* con numero civico *inesistente*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato nei primi anni 2000 e dotato del certificato di **Abitabilità** a seguito di **Silenzio Assenso**, post relativa domanda in data **13 marzo 2007**. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) **VARIANTE n° 30 - Adozione con DCC n° 51 del 20.12.2016 ed Approvazione con DCC n° 25 del 31.07.2017** del *Comune di Pravisdomini*, è corrispondente a: **"Zona Omogenea B3"**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al Piano Secondo con affacci verso i lati *nord-est* e *nord-ovest* del *corpo di fabbrica*, che insiste nel lotto-mappale 347 ed ha forma rettangolare, con la parte a *sud* per la *zona giorno* e quella a *nord* per la *zona notte*.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale abbastanza semplice ma elegante, con finiture di *più che buon livello* e con uno sviluppo geometrico regolare e consoni per qualunque tipo di arredo proposto e confina con altre **2 Unità Abitative**. L'appartamento in oggetto è dotato degli allacciamenti a rete: GAS, ACQUA POTABILE ma per lo **smaltimento delle acque reflue** utilizza il sistema privato e consolidato delle vasche IMHOFF e CONDENSAGRASSI posizionate (vedi riferimento in All.to 3 foto 09) nella parte di superficie destinata a *giardino* che va dal fronte strada all'accesso principale dell'edificio. Gli impianti: **elettrico** (suo contatore e quadro generale e privato in All.to 3 rispettivamente in foto 07-20-21 e 33) **riscaldamento** (suo bruciatore funzionale a gas in All.to 3 - Part. 2 foto 42 e foto 45-46) e **idrico-sanitario** sono **adeguati alla normativa vigente**. Tutti i vani principali, **ingresso-**



**cucina-pranzo-soggiorno, camere e bagno**, sono dotati di adeguata illuminazione ed areazione naturale. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo grazie ad un bruciatore funzionale a gas (foto **45-46** - marca **Immerogas** mod. **Eolo Star 23Kw n° 3351537-4** - Pot. 23,8Kw - Focolare 25,1Kw con esalazione fumi a camino) che "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare (vedi radiatore tipo foto **53**) ma privi del **contacalorie**, come invece presente in molti impianti, adeguati agli ultimi aggiornamenti tecnologico-ambientali e di consumo energetico. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina e bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti in legno ad essenza naturale, dotati di apertura ad **anta e ribalta e doppio vetro** a tipologia **termopan** più oscuranti in legno a battente. La pavimentazione di tutta la zona giorno e del **disimpegno-distribuzione** della zona notte è in piastrelle di **ceramica smaltata (40x40)** stese a reticolo perpendicolare alle murature, tutte le camere (**3**) è in **legno**, con listelli di essenza chiara, probabile **teak**, stesi a correre mentre nei restanti vani: **bagno** è in piastrelle di mosaico bisazza e nei **terrazzi (2)** in gress porcellanato (15x15) steso a reticolo perpendicolare.

**N.B.** - Non si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) in quanto lo stesso è stato "mutuato" dagli elaborati in possesso della proprietà con **validità**, confermata da registrazione, fino al **09.02.2027**.

L'**immobile** in esecuzione (Tav. Architettonica Piano Primo del Progetto Edilizio in All.to **6**) confina: a **nord-est** e **nord-ovest** con l'esterno ed il lotto mappale e a **sud-est** e **sud-ovest** con altre unità interne adibite ad **appartamento**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dagli ambiti: **zona giorno**, con l'unico generoso vano **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno** e **zona notte**, con **3 camere** (una **matrimoniale** e **2 a 1L**) e **1 bagno** accessibili dal relativo ed adeguato ambito a **corridoio-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di adeguato spazio esterno con accessi **pedonale e meccanico** (foto **03-06**) adibito a **cortile-giardino** (foto da **07 a 10**) nella sua parte **est** e fronte pubblica **Via Cassa Rurale** ed a superficie di **parcamento** e collocazione manufatto dei **posti auto coperti** con rispettive **corti esclusive**, nella sua parte **ovest**, dove insiste l'**immobile n° 2** (anche sub **21** - foto **08-10 e 12-13-14-15**) raggiungibile dal percorso **meccanico** (foto **08-09-10-11**) dove trovano collocazione: una delle **caditoie** per il deflusso dell'**acqua piovana** ed i **3 chiusini** per l'accesso ai **contatori** e collettori di **mandata acqua** da **acquedotto** di tutti gli



appartamenti dell'edificio e, proseguendo, l'accesso di servizio (**Part. 2** foto **14** e foto **22-23-24**) all'edificio dall'area *posti auto*. Dalla pubblica *Via Cassa Rurale*, invece, vi è l'accesso *principale al complesso edilizio* (foto **03-06-15** e **18**) ove insiste, al *Piano Secondo*, l'*abitazione* a cui si arriva solo tramite *rampa scala* (foto **19-20** e **21**) ed a cui si accede tramite un *serramento* (ingresso principale) dotato di blindatura semplice ma di buon livello (foto **26-27**) e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **25** a **50**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo: L'unico ambito, di generose dimensioni ed in stile *openspace* della *zona giorno*, destinato ad **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno** (foto **28-29** e **32**) da dove si può accedere, tramite **2** serramenti in legno con ampia specchiatura a vetro, all'ambito **primo terrazzo** (foto **30-31**) di buone dimensioni ed esposto a *nord-est* e sottostante superficie a giardino, più ad un modesto ma adeguato vano **ripostiglio** (foto **36**) per poi proseguire (**Part. 5** foto **32**) nella **zona notte** ed il suo giusto vano **distribuzione** (foto **37**) ove è collocata una **Unità Interna** (indicata con **5** in foto **37** ed in foto **38**) che però è da tempo in **disuso**. Dal vano **distribuzione** si accede ai restanti vani che compongono l'appartamento, iniziando dal vano **camera matrimoniale** (foto **39-40**) dotata di singolo affaccio (in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** e tipologia a *doppio vetro termopan*) rivolto verso *nord-ovest* e sottostante *percorso meccanico* e dal quale si accede all'ambito **secondo terrazzo** (foto **41-42**) di modeste dimensioni dove sono collocate: l'**Unità Esterna** dell'impianto di climatizzazione (foto **43-44** - marca **Nakatomy** mod. **T** - N°.Serie **12000 SOL-HSP EST**) atta a garantire il funzionamento dello **split** prima citato ma, come detto, in **disuso** e una nicchia muraria contenente il **bruciatore funzionale a gas** (foto **45** - marca **Immergas** mod. **Eolo Star 23Kw n° 3351537-4** - Pot. 23,8Kw - Focolare 25,1Kw con esalazione fumi a camino) proseguendo poi con il vano **bagno** (foto **47-48**) dotato di singolo affaccio (in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** e tipologia a *doppio vetro termopan*) rivolto verso *nord-ovest* e sottostante *percorso meccanico* ed ai restanti vani destinati a: **guardaroba** (così nominato in scheda catastale) ma di fatto adibito a **camera 1L** (foto **49-50-51**) dotata di singolo affaccio (serramento in *legno* con apertura a **2 ante-ribalta** a *doppio vetro-termopan*) verso *nord-est* e sottostante *giardino condominiale* ed in chiusura l'ultimo vano, destinato a **camera 1L** (foto **52-54**) dotato di singolo affaccio (serramento in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** a *doppio vetro-termopan*) verso *nord-est* e sottostante *giardino condominiale*.

L'**abitazione** (*sub 10 - Immobile in E.I.*) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della Scheda



Catastale (vedi All.to **2**) e del Progetto Edilizio Architettonico (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità.

\* \* \* \* \*

**I2 - Immobile** in oggetto di **E.I. n° 40/21** (sub 21 - **Part. 2** foto **08-10** e **Part. 1-2** in foto **12-13-14**) insito nello stesso Complesso edilizio di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di **E.I. n°40/21** e riferito ad un locale destinato ad **autorimessa-posto auto coperto**, posizionato sul lato *sud-ovest* del lotto-mappale di proprietà, collocato al Piano Terra e composto da un unico **vano** (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) senza alcun tipo di chiusura e con apertura su 3 lati ed il quarto coincidente con la muratura esterna dell'intero corpo di fabbrica relativo con in aggiunta, sul prolungamento del suo lato *sud-ovest* (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) una **Corte Esclusiva**. Avente una superficie *utile netta* (con riscontri da *rilievo* e cartacei sul Progetto Architettonico - vedi All.to **6**) corrispondente a quanto riportato sulla *visura catastale attuale* (All.to **2**) e pari a **mq 18** più **mq 15** relativi alla prima citata **Corte Esclusiva**. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **13** mapp. **341** sub 21, con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato sempre in *Via Cassa Rurale* senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, facente parte integrante del Progetto Edilizio riferito all'*abitazione*, anche **Immobile n° 1** (vedi All.to **6**) e riportante gli stessi riferimenti per ciò che concerne gli **Atti di licenza, realizzazione, certificazioni e destinazione d'uso**.

L'**immobile** in esecuzione (sub 21 e foto **08-10** a da **12** a **14**) confina: a **nord-ovest** e **nord-est** con la superficie scoperta ad uso parcheggio, a **sud-est** con altri posti auto e a **sud-ovest** con la propria **Corte Esclusiva** e col confine di proprietà del complesso edilizio.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to **2**) è composto da **un unico** vano (aperto) con un livello di manutenzione e stato di fatto più che buoni, visto il suo livello di finiture strutturali, architettoniche e di utilizzo.

L'**autorimessa** (sub 21 - **Immobile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite al vano **in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della Scheda Catastale (vedi All.to **2**) e del Progetto Edilizio (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità.



Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 40/21** e riferiti agli **Immobili n° 1-2** sono presenti (vedi All.to **6**) giusti attestati di certificazione e conformità per gli impianti: elettrico - riscaldamento - idrico-sanitario.

**Si conclude** quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - 11-2** (appartamento e posto auto coperto) è: di **più che buon** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali ed in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) al Progetto Edilizio Architettonico.

\* \* \* \* \*

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Nota Bene:

L'immobile pignorato è di proprietà per intero di - , ma il pignoramento erroneamente è  
promosso contro - per la quota di 1/2 e - per la quota di 1/2

Superficie complessiva di circa mq **127,74**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n° Civico non presente; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 - 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. NESSUNO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Vedi parte "descrizione" in Relazione



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 600,00 min - € 850,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Pravisdomini, ridotto del **10%** per tale categoria edilizia a **residenza**, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, **ma** anche in considerazione delle più che **buone** condizioni manutentive dell'immobile in **Esecuzione**, dell'intervento progettuale dell'intero complesso edilizio e delle sue buone potenzialità urbanistiche nel contesto urbano e viabilistico circostante. il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alle **superfici accessorie**, è stato volutamente "modificato" in **lieve eccesso** (da 0,5 a **0,7**) per le loro più buone collocazione e superficie di utilizzo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
<b>U.N.1 - I1 - appartamento</b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 10 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	1,00	85,56	€ 540,00
<b>U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Terrazzi</b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 10 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	6,01	€ 540,00
<b>U.N.1 - I2 - superfici accessorie - Posto Auto Coperto e Corte Esclusiva</b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 21 (C6/ stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PT	sup lorda di pavimento	0,70	23,52	€ 540,00
			<b>115,09</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Pravisdomini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili,

stato conservativo: normale,

valori mercato: min. €/mq **600,00** - max €/mq **850,00****8.2 Valutazione corpi:****appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.148,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>U.N.1 - I1 - <i>appartamento</i></b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 10 (A2/abitazione di tipo civile) P2	85,56	€ 540,00	€ 46.202,40
<b>U.N.1 - I1 - <i>superfici accessorie</i> - Terrazzi</b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 10 (A2/abitazione di tipo civile) P2	6,01	€ 540,00	€ 3.245,40
<b>U.N.1 - I2 - <i>superfici accessorie</i> - Posto Auto Coperto e Corte Esclusiva</b> Comune di Pravisdomini FG 13 mapp. 347 - sub 21 (C6/ stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse) PT	23,52	€ 540,00	€ 12.700,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ <b>62.148,60</b>
Valore corpo			€ 62.148,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.148,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.148,60

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, posto auto coperto e corte esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	115,09	€ 62.148,60	€ <b>62.148,60</b>



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 14%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.700,80
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:	€ <b>53.447,80</b>
---	--------------------

Data generazione:  
18-05-2022 15:05:58

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Giannelli**

