

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **50/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento al primo piano con
deposito
Lotto 2 - Appartamento al secondo piano

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

Foglio 5, particella 396, subalterno 3, scheda catastale T51930, Via Montelieto n.9 piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.62, superficie mq.81, rendita € 70,45

Foglio 5, particella 396, subalterno 5, scheda catastale T51934, Via Montelieto n.9, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq.145, rendita € 325,37

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

Foglio 5, particella 396, subalterno 7, scheda catastale T51936, Via Montelieto n.9, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq.130, rendita € 325,37

2. Possesso

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Corpo: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Corpo: B - Appartamento al 2° piano

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Montelieto n.9 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

Prezzo base d'asta: € 86.425,00

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

Prezzo base d'asta: € 54.750,00

Beni in **Fanna (PN)**
Località/Frazione
Via Montelieto n.9

Lotto: 001 - Appartamento al primo piano con deposito

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: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Montelieto n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.3, Visura All.4, Planimetria All.8):

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 396, subalterno 3, scheda catastale T51930, indirizzo Via Montelieto n.9, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.62, superficie mq.81, rendita € 70,45

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992: variazione del quadro tariffario
- Variazione del 17/08/1981 in atti dal 13/12/1994: frazionamento, accertamento e classamento

Confini: Nord Via Montelieto; Est muri perimetrali; Sud altra u.i.; Ovest porticato comune

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.3, Visura All.5, Planimetria All.9):

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 396, subalterno 5, scheda catastale T51934, indirizzo Via Montelieto n.9, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq.145, rendita € 325,37

Derivante da:

- Variazione del 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 17/08/1981 in atti dal 13/12/1994: frazionamento, accertamento e classamento

Confini: Nord ed Est muri perimetrali; Sud muri perimetrali e sub.6; Ovest mapp.395

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione sub.5: la scheda catastale non identifica la reale situazione, in quanto è stata ampliata la cucina mediante la demolizione delle pareti del ripostiglio; è stato ampliato il varco tra il disimpegno ed il soggiorno; è diversa l'ubicazione delle finestre del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri Totali: € 1.000,00

Deposito sub.3: in sopralluogo si è accertato il diverso utilizzo del vano principale arredato a cucina e dotato di impianto di riscaldamento (condiviso con l'appartamento del 1° piano sub.5).

Regolarizzabili mediante: Riconduzione all'originario uso di deposito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano nel centro storico del Comune di Fanna, nell'antico tessuto edilizio di matrice rurale.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (v. Agenzia delle Entrate: inesistenza di contratti di locazione [All.16](#))

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data ai nn. 814 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2007 ai nn. 12039; Successivamente rettificato nella sola nota con formalità n.13443 del 06/12/2007.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 24/06/2010 ai nn. 162277/31073; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/06/2010 ai nn. 1991; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 09/04/2021 ai nn. 524 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2021 ai nn. 5139.

Note: tra gli atti di causa si rileva il Decreto Ingiuntivo n.614/2021 del 26/06/2021 RG n.1393/2021 rep.n.870/2021 del 25/06/2021 ([All.21](#))

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra

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: a firma del [REDACTED] (All.18)

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

Note Indice di prestazione energetica: redatto durante la presente procedura. Non è stato possibile depositarlo presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche, in quanto assente il libretto di manutenzione della caldaia che, sebbene richiesto, non è stato fornito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/08/1981 al 22/05/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Gati, in data 18/08/1981, ai nn. 3629; registrato a Maniago, in data 18/08/1981, ai nn. 673.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/05/1995 al 20/06/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 22/05/1995, ai nn. 71024; registrato a Maniago, in data 12/06/1995, ai nn. 604.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/06/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 20/06/2005, ai nn. 443; trascritto a Pordenone, in data 18/07/2005, ai nn. 7778.1/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 459/1978 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot. 393

Numero pratica: 459/1978 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot. 3084

Verbale di accertamento di regolare esecuzione delle opere realizzate ai sensi della L.R.30/1977 del 07.11.1988 (All.13)

Numero pratica: 20/1994 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento pavimenti, servizi igienico-sanitari, serramenti interni ed esterni e opere di pittura

Rilascio in data 02/09/1994 al n. di prot. 3872

Autorizzazione di Abitabilità del 28.04.1995 (All.15)

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione sub.5: è stata ampliata la cucina mediante la demolizione delle pareti del ripostiglio; è stato ampliato il varco tra il disimpegno ed il soggiorno

Regolarizzabili mediante: Pratica di edilizia libera trattandosi di opere interne

Oneri Totali: € 1.500,00

Deposito sub.3: in sopralluogo si è accertato il diverso utilizzo del vano principale arredato a cucina e dotato di impianto di riscaldamento (condiviso con l'appartamento del 1° piano sub.5).

Regolarizzabili mediante: Riconduzione all'originario uso di deposito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 - Di interesse storico-architettonico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.17
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale al primo piano con vani accessori ad uso deposito al piano terra, di un fabbricato ubicato nel centro abitato di Fanna. E' un edificio, di vecchio impianto, ristrutturato nel post terremoto, si eleva su tre piani fuori terra e comprende complessivamente quattro appartamenti e due depositi oltre alla corte interna tenuta a prato.

La facciata prospiciente il fronte strada risulta intonacata al civile e tinteggiata. L'unità residenziale oggetto di stima si affaccia sui lati Nord, Sud ed Est del fabbricato.

Dal porticato (foto 1 e 6), prospiciente Via Montelietao al civico 9, si accede sia alla corte che al vano scala comune (foto 13) mediante il quale si raggiunge l'appartamento del primo piano distinto catastalmente con il sub.3, esso comprende: il disimpegno d'ingresso, la cucina (foto 7), il soggiorno (foto 8), tre camere da letto (foto 9, 10 e 11) ed il bagno ove è ubicato il boiler elettrico per l'acqua calda (foto 12).

I serramenti esterni sono in legno con oscuri.

L'impianto di riscaldamento, a servizio dell'appartamento e del deposito mediante radiatori lamellari, è autonomo; il generatore di calore, è ubicato nel deposito del piano terra ma è dismesso da tempo, a fianco il boiler elettrico per l'acqua calda a servizio di questo piano (foto 18).

Al momento del sopralluogo, eseguito il 15.03.2022, l'immobile è risultato occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia e lo stato manutentivo, per quanto visibile essendo l'appartamento arredato, è buono.

Si notano infiltrazioni d'acqua piovana sul vano scala comune, provenienti dal tetto che probabilmente necessita della revisione del manto. Della eventuale spesa si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile, in quota corrispondente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	125,00	€ 650,00
Deposito	sup lorda di pavimento	0,50	45,00	€ 650,00

170,00

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Fanna; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Fanna, Zona Centrale, Abitazioni di tipo civile, min.€ 600,00 max € 850,00
Borsino Immobiliare: min € 568,00 max € 764,00;
Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	125,00	€ 650,00	€ 81.250,00
Deposito	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.500,00
Valore corpo			€ 110.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al 1° piano con locali ad uso deposito	Abitazione di tipo economico [A3]	170,00	€ 110.500,00	€ 110.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.575,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 2.500,00
Ripassatura manto del tetto, in quota corrispondente ad 1/3	-€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 86.425,00**

Lotto: 002 - Appartamento al secondo piano

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: B - Appartamento al 2° piano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Montelieto n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.3, Visura All.5, Planimetria All.10):

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 5, particella 396, subalterno 7, scheda catastale T51936, indirizzo Via Montelieto n.9, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq.130, rendita € 325,37

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 25/03/1987 in atti dal 13/12/1994 Variazione di destinazione, accertamento e classamento
- Variazione del 17/08/1981 in atti dal 13/12/1994: Frazionamento, accertamento e classamento

Confini: Nord ed Est muri perimetrali; Sud muri perimetrali e altra u.i.; Ovest mapp.395

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E stato ampliato il varco tra il disimpegno e la stanza a sud identificata in planimetria come "tinello"; diversa ubicazione delle finestre del tinello. Sebbene sia catastamente censito quale abitazione, è di fatto utilizzato come ufficio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Modifiche interne e di prospetto: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano nel centro storico del Comune di Fanna, nell'antico tessuto edilizio di matrice rurale.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale 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: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data ai nn.814 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2007 ai nn.12039; Successivamente rettificato nella sola nota con formalità n.13443 del 06/12/2007.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 24/06/2010 ai nn. 162277/31073; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/06/2010 ai nn.1991; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 09/04/2021 ai nn. 524 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2021 ai nn.5139.

Note: tra gli atti di causa si rileva il Decreto Ingiuntivo n.614/2021 del 26/06/2021 RG n.1393/2021 rep.n.870/2021 del 25/06/2021 (All.21)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento al 2° piano

13. 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: a firma del [REDACTED] (All.19).

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

Note Indice di prestazione energetica: redatto durante la presente procedura. Non è stato possibile depositarlo presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche, in quanto assente il libretto di manutenzione della caldaia che, sebbene richiesto, non è stato fornito.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/08/1981 al 22/05/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Gati, in data 18/08/1981, ai nn.3629; registrato a Maniago, in data 18/08/1981, ai nn. 673.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/05/1995 al 20/06/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 22/05/1995, ai nn.71024; registrato a Maniago, in data 12/06/1995, ai nn. 604.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/06/2005 al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 20/06/2005, ai nn.443; trascritto a Pordenone, in data 18/07/2005, ai nn.7778.1/2005.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 459/1978 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot.393

Numero pratica: 459/1978 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Rilascio in data 30/09/1986 al n. di prot.3084

Verbale di accertamento di regolare esecuzione delle opere realizzate ai sensi della L.R.30/1977 del 07.11.1988 (All.13)

Numero pratica: 20/1994 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento pavimenti, servizi igienico-sanitari, serramenti interni ed esterni e opere di pittura

Rilascio in data 02/09/1994 al n. di prot.3872

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stato ampliato il vano identificato sull'elaborato grafico quale "cucina" mediante la demolizione delle pareti del ripostiglio; è stato ampliato il varco tra il disimpegno e la stanza a sud identificata in planimetria come "tinello"; diversa ubicazione delle finestre del tinello

Regularizzabili mediante: Pratica di edilizia libera trattandosi di opere interne, fatta salva l'eventuale modifica della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, la cui fattibilità va nell'eventuali-

tà concordata con l'Ufficio tecnico comunale.

Oneri Totali: € 1.500,00 (esclusa l'eventuale modifica di destinazione d'uso)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 - Di interesse storico-architettonico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.17
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna, fatta salva l'eventuale modifica di destinazione d'uso

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Appartamento al 2° piano**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale al secondo piano di un fabbricato ubicato nel centro abitato di Fanna. E' un edificio, di vecchio impianto, ristrutturato nel post terremoto, si eleva su tre piani fuori terra e comprende complessivamente quattro appartamenti e due depositi oltre alla corte interna tenuta a prato.

La facciata prospiciente il fronte strada risulta intonacata al civile e tinteggiata.

L'unità residenziale oggetto di stima si affaccia sui lati Nord, Sud ed Est del fabbricato.

Dal porticato, prospiciente Via Montelieto al civico 9, si accede sia alla corte che al vano scala comune (foto 13 e 19) mediante il quale si raggiunge l'appartamento del secondo piano distinto catastalmente con il sub.7, esso comprende: il disimpegno d'ingresso, la cucina (foto 21), il soggiorno (foto 20), tre camere da letto (foto 22, 23 e 24), il bagno (da completare con la posa di alcuni sanitari e rubinetterie, foto 25) ed un ripostiglio (foto 26) ove è ubicata la caldaia per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda di questa unità immobiliare.

I vani sono mansardati con tetto in legno a vista.

Al momento del sopralluogo, eseguito il 15.03.2022, l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da arredo di ufficio e archivio; lo stato manutentivo, per quanto visibile, è buono.

Si notano infiltrazioni d'acqua piovana sul vano scala comune, provenienti dal tetto che probabilmente necessita della revisione del manto. Della eventuale spesa si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile, in quota corrispondente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. h max mt.3,60, min mt.2,00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	125,00	€ 450,00

125,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Fanna; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Comune di Fanna, Zona Centrale, Abitazioni di tipo civile, min.€ 600,00 max € 850,00 Borsino Immobiliare: min € 568,00 max € 764,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

16. Valutazione corpi:**B - Appartamento al 2° piano. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	125,00	€ 600,00	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Appartamento al 2° piano	Abitazione di tipo economico [A3]	125,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

16. 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%)	€ 11.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 1.000,00
Completamento del bagno:	-€ 3.000,00
Ripassatura manto del tetto, in quota corrispondente ad 1/3	-€ 5.000,00
16. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.750,00

Data generazione:
19/05/2022

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni