

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE
IN DATA 19 AGOSTO 2022 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

COPIA

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **33/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022 ore 15:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Geom. Franco Pizzioli

Esperto alla stima:

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax:

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 30 marzo 2022, nell'Esecuzione Immobiliare n° 33/2021, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 15 gennaio 2022, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 28 luglio 2022, previo accordo reso con il sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito con i rilievi dimensionali e fotografici di rito.

- in vari tempi vengono resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Cintura periferica ovest del capoluogo comunale frapposta tra via Grigoletti a nord e la linea ferroviaria Venezia-Udine a sud

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

comune Pordenone

[REDACTED]

foglio 16, particella 504, subalterno 8, indirizzo via Montello, 74, scala A, interno 6, piano S1-3, , categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq. 95, rendita € 582,31,

[REDACTED]

foglio 16, particella 420, subalterno 6, indirizzo via Montello, 74, scala ==, interno ==, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 53,71

2. Possesso

Bene: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Montello, 74, scala A piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Montello, 74 piano terzo - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 64.000,00

Prezzo da occupato: € 0,0

Beni in **Pordenone (PN)**

Località/Frazione **capoluogo**

via Montello, 74 piano terzo

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, via Montello, 74

piano terzo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

comune Pordenone

[REDACTED]

foglio 16, particella 504, subalterno 8, indirizzo via Montello, 74, scala A, interno 6, piano S1-3, ,
categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq. 95, rendita € 582,31

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

comune Pordenone

[REDACTED] foglio 16, particella 420, subalterno 6,
indirizzo via Montello, 74, scala ==, interno ==, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza
mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 53,71

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità abitativa sita in comune di Pordenone via Montello,74, insistente nell'immediata cintura periferica ovest a ca mt 1200 dal centro del capoluogo comunale inteso come piazza XX Settembre, frapposta tra viale Grigoletti a nord e la linea ferroviaria Venezia-Udine a sud, in zona prettamente residenziale, servita da viabilità per lo più locale collegata a rete stradale urbana di facile collegamento con il centro del capoluogo.

Caratteristiche zona: immediatamente periferica a centro storico residenziale-commerciale

Area urbanistica: residenziale e commerciale al dettaglio a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: nessuno di particolare interesse

Servizi offerti dalla zona: nessuno di particolare interesse

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Pordenone e Porcia

Attrazioni storiche: centro storico Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico automobilistico urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Jus Romano in data 29/11/1989 ai nn. 2202; Iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 04/12/1989 ai nn. 13560/1574; Importo ipoteca: € 51.645,69; Importo capitale: € 25.822,84; Note: L'ipoteca, essendo trascorsi oltre vent'anni deve intendersi perente.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Costantino Salvatore in data 09/09/2010 ai nn. 13829/3926; Iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 17/09/2010 ai nn. 14085/2800; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/10/2014 ai nn. 1815; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale

di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2017 ai nn. 324/49; Importo ipoteca: € 19.778,00; Importo capitale: € 9.888,76.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Pordenone in data 08/03/2021 ai nn. 280 trascritta presso la Conservatoria Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/04/2021 ai nn. 5168/3756; Il pignoramento è trascritto per un valore d'€ 80.554,42 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Gestione ordinaria: 2.362,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.138,55, vedasi dichiarazione allegata

Millesimi di proprietà: La gestione condominiale è disciplinata da relativo regolamento allegato all'atto a rogiti notaio Sartori già di Pordenone rep. n° 58150 del 6 febbraio 1963, Millesimi di Proprietà = 47,00 Millesimi Ascensore = 110,70 Millesimi Calore = 32,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non reso in quanto insussistente la documentazione necessaria


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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi


In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano, in data 28/11/1989, ai nn. 2.151/241; registrato a Pordenone, in data 04/12/1989, ai nn. 3515/IV; trascritto a Conservatoria dei RRll di Pordenone, in data 04/12/1989, ai nn. 13559/10396.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: Condominio MONTELLO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1962 al n. di prot. 32425

Rilascio in data 22/02/1963 al n. di prot. 32425

Numero pratica: 02

Intestazione: Condominio MONTELLO

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/1964 al n. di prot. 39547

Rilascio in data 27/02/1965 al n. di prot. 39547

Abitabilità/agibilità in data 19/07/1965 al n. di prot. 41144/64

Numero pratica: 03

Intestazione: Condominio MONTELLO

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una tettoia aperta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/05/1965 al n. di prot. 14377

Rilascio in data 30/08/1965 al n. di prot. 14377

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone è stato approvato con D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016 è stato dato l'avviso
Zona omogenea:	dalle NTA art. 21 zona B residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta ed art. 25 B.1.5 residenziale a moderata densità -art. 92 attrezzature per la viabilità ed i trasporti:
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato
Rapporto di copertura:	vedasi allegato
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato

Volume massimo ammesso:	necessita uno studio propedeutico sull'intero complesso condominiale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Oltre alle su dette norme eventuale attività edilizia è inoltre regola da ulteriori norme in materia a cui si rimanda.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di unità abitativa con annessa cantina e locale autorimessa, quest'ultima in corpo staccato, sita in comune di Pordenone via Montello,74, insistente nell'immediata cintura periferica ovest a ca mt 1200 dal centro del capoluogo comunale inteso come piazza XX Settembre.

La consistenza immobiliare è inserita nel complesso condominiale denominato "condominio Montello" costituito da edificio a corpo di fabbrica isolato a sei livelli fuori terra di cui il piano terra con locali commerciali al dettaglio e direzionali, mentre gli altri piani, per quanto di conoscenza, da abitazioni suddivisi su due scale con due appartamenti su ogni livello di piano per complessivi venti unità abitative e da piano interrato con locali accessori indiretti, quali cantine, alle varie unità immobiliari, nonché vani ad uso comune oggi dismessi e privi di specifica destinazione.

Completa la consistenza il corpo di fabbrica, anch'esso isolato, posto al retro dell'area pertinenziale, ad unico livello in piano leggermente interrato rispetto la quota campagna.

Il corpo di fabbrica principale sorge lungo via Montello in sagoma planivolumetrica a parallelepipedo regolare esponendo il lato principale a nord-est, dal quale avviene l'accesso principale alle scale "A" e "B" ed alle attività al piano terra.

Un accesso secondario, sempre su rispettive scale, avviene anche dal lato opposto il quale prospetta su corte pertinenziale.

Tra il sedime stradale di via Montello ed il corpo di fabbrica corre una fascia d'area scoperta e pavimentata in conglomerato bituminoso destinata di fatto a stalli veicolari direttamente accessibili da via Montello.

L'accesso carraio alle autorimesse è posto all'estremità sud-est ed avviene direttamente dalla pubblica via senza alcun ostacolo in particolare cancelli che possano garantire protezione all'insediamento.

L'area scoperta pertinenziale frapposta tra il corpo principale ed il corpo secondario è a fondo sterrato senza specifica destinazione d'uso, comunque usata impropriamente alla sosta dei veicoli, mentre la porzione posizionata all'estremità sud, della superficie di ca.mq. 400,00 è sistemata a prato.

L'unità abitativa si estende al terzo livello della scala "A", in esposizione nord-est e sud-ovest su due due lati,

aderendo, con divisori comuni, ai lati nord-ovest e sud-est ad altre unità abitative.-

L'accesso alla medesima avviene su scala condominiale interna a due rampe lineari ad L, per ogni livello di piano, interrotte al mezzano da pianerottolo di riposo e di svolta; completa l'accessibilità l'ascensore.

La consistenza abitativa è costituita da ingresso-soggiorno con annessi la cucina e l'atrio notte e da quest'ultimo si accede alle tre camere da letto ed al bagno.

Il soggiorno e la cucina hanno esposizione sud-ovest tramite aperture di finestra nonché da porte che danno accesso ai rispettivi terrazzini.

Anche una camera ed il bagno hanno esposizione sud-ovest mentre le altre due camere hanno esposizione nord-est, ovvero su via Montello, sempre tramite finestrate .

La cantina pertinenziale si sviluppa al piano interrato accessibile da corridoio comune collegato al vano scala.

Anche il corpo secondario destinato ad autorimessa sviluppa una figura planivolumetrica a parallelepipedo ad unico livello ponendo due pareti, nord-est e nord-ovest, a confine con terze proprietà.

La quota d'imposta della pavimentazione corre a ca. cm 50/60 dalla quota campagna estendendosi, fronte ingresso, a cielo libero per ca. ml. 5,00, formando la corsia di manovra d'accesso a tutte le autorimesse.

Su tale area esterna corre il collettore di raccolta delle acque meteoriche le quali si immettono tramite caditoie in calcestruzzo; il raccordo tra quota campagna e quest'area di manovra è costituita da modesta scarpata in calcestruzzo mentre il raccordo carraio avviene su rampa o scivolo in raccordo a via Montello tramite corsia il tutto su pavimentazione in calcestruzzo fratazzato..

DATI TECNICI

L'unità abitativa sviluppa complessivamente superficie utile di mq. 76,72, con altezza utile di ml. 2,85, oltre a mq. 5,20 di terrazzi e mq. 3,36 con altezza utile di ml. 2,14 a cantina, mentre l'autorimessa si estende su superficie utile di mq. 12,90 con altezza utile media di ca. ml. 2,55.

CORPO PRINCIPALE

CARATTERISTICHE

COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto accertato in atti e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia

costruttiva dell'epoca di costruzione si può ritenere che la struttura sia costituita da intelaiatura, pilastri poggianti su plinti collegati tra loro con trave rovescia e travi orizzontali ortogonali in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in solaio latero cemento inseriti su cordolatura in conglomerato cementizio, da murature di chiusura perimetrale in mattoni forati di laterizio, da copertura del tipo piano, costituita del solai testè detto, posto in opera con adeguata pendenza al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, impermeabilizzazione alla copertura con guiane bitumate, non accertata la consistenza, tramezzature di ripartizione interna in laterizio dello spessore di cm. 8Le finiture sono costituite da:

- intonaci interni a malta del tipo civile;
- pavimentazione ingresso-soggiorno in marmo di varia ad ampia pezzatura irregolare alla palladina;
- pavimentazione cucina e terrazzi in marmo in seminato sale-pepe a pezzatura fine;
- pavimentazione camere in listelli assemblati su quadrotte 10x10 cm in legno rovere
- soglie di porte e davanzali in marmo del tipo Trani;
- pavimentazione bagno in marmo seminato sale-pepe a pezzature fine;
- rivestimento murale del bagno in piastrelle maiolicate cm 7,5x15 poste sino ad altezza di ml.1,50 dal pavimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituita da vaso con sciaquone a getto diretto e bidet, posti a terra, lavabo del tipo semincasso su mobile proprio, vasca classica in acciaio smaltato con installazione getto doccia;
- attacco lavatrice con scarico diretto al vaso;
- serramenti esterni, porte e finestre, in telaio plastico con infrapposto vetro camera, con oscuramento in avvolgibili a doghe orizzontali in plastica;
- porte interne su locali giorno in pvc con inserimento di vetri;
- porte interne locali notte in pvc del tipo a soffietto;
- portoncino ingresso in legno a lavorazione semplice con rinforzo di serratura di sicurezza;
- impianto idrico sanitario, collegato ad acquedotto comunale, su tubazioni zingate trafilate sia per la

fornitura di acqua calda e fredda;

- impianto di riscaldamento centralizzato in tubazioni in metallo nero con elementi scaldanti in acciaio dotati di valvola termostatica, non funzionante presso l'unità staggiata, inoltre è installata una caldaia funzionante a gas metano inattiva;

- produzione acqua calda sanitaria su boiler elettrico della capacità di lit. 200;

- impianto elettrico corrente sotto traccia dotato di sufficienti punti luce, prese commutatori ecc., e citofono in ingresso, insussistenza di quadro elettrico;

- impianto smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura;

CORPO SECONDARIO

Anche su questo corpo le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'epoca di costruzione che per quanto desumibile dagli atti e da quanto ora accertabile si può ritenere che esso presenti muratura in elevazione in blocchi di cemento poggiate su fondazione in calcestruzzo armato, copertura ad unica falda in solaio latero-cemento opportunamente impermeabilizzato in superficie a cielo. Le finiture sono costituite da intonaco interno a malta del tipo civile, pavimentazione in calcestruzzo fratazzato, impianto elettrico costituito da punto luce con interruttore, portone del tipo bauculante in lamiera leggera.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: F ██████████

Residenza: Pordenone via Montello, 74/6

Stato civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

E' posto al piano: vedasi " descrizione sommaria"

L'edificio è stato costruito nel: vedasi " descrizione sommaria"

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risulta essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione successivi alla costruzione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: lotto unico; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi " descrizione sommaria"

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi " descrizione sommaria" piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi " descrizione sommaria" e di cui interrati n. vedasi " descrizione sommaria"

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie viene reso sul parametro di superficie utile maggiorato del 15% percentuale ritenuta congrua all'adeguamento della superficie lorda commerciale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie abitazione utile mq. $76,72+15\%= 88,23$	sup lorda di pavimento	1,00	88,23	€ 830,00
superficie terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	1,30	€ 830,00

superficie cantina e garage utile mq. $(3,36+12,90)+15\%= 88,23$	sup lorda di pavimento	0,50	9,35	€ 830,00

98,88

Criteria 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° sem 2021

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di stima:

La stima viene resa in funzione del valore corrente attualmente nel mercato immobiliare assunto da accertamento in comparazione a trasferimenti avvenuti nell'ultimo triennio presso il complesso condominiale di cui fa parte l'unità staggita, rivista in funzione dello stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fine di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie abitazione	88,23	€ 800,00	€ 70.584,00
utile mq. $76,72+15\%=$ 88,23			
superficie terrazze	1,30	€ 800,00	€ 1.040,00
superficie cantina e gar- age utile mq. $3,36+12,90)+15\%= 9,35$	9,35	€ 800,00	€ 7.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	Vedi sopra	€ 79.104,00	€ 79.104,00

Riduzione di valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e
per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

11.865,00+3.000,00

€ 14.865,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto (libero) in cui si € **64.000,00**

trova, arrotondato:

Vengono allegati:

a) documentazione varia

00.00 titolo di provenienza

01.01 estratto mappa all'atto

01.02 visura storica F. 16 mapp 504 sub 8

01.03 visura storica F. 16 mapp. 420 sub 6

01.04 planimetria catastale mapp. 504 sub 8

01.05 planimetria catastale mapp 420 sub 6

02.01 nulla osta edilizio n° 3245 del 22 febbraio1963

02.02 nulla osta edilizio variante del 27 febbraio1965

02.03 collaudo statico

02.04 abitabilità

02.05 art. 41 legge 47 del 1986

02.06 nulla osta edilizio n° 14377 del 30 agosto1965

03.01 estratto Piano Regolatore Generale

03.02 estratto Nome Tecniche Attuative

04.00 documentazione fotografica

05.00 attestazione pendenze condominiali

06.00 certificazione cumulativa stato civile, residenza e cittadinanza dell'esecutato.

b- prospetto riassuntivo in documento disgiunto

La presente relazione, resa su n° 24 facciate, di cui questa è la penultima, viene inviata alla Cancelleria delle

Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] foro d [REDACTED] legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED]

[REDACTED]

- al Sostituto del custode,

ed in copia cartacea tramite servizio postale all'esecutato presso la residenza attestata in atti.

Ulteriori due copie di cortesia, in forma cartacea, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

10-08-2022 09:08:06

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli