

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **80/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Alloggio sub 8

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone
Telefono: 043429786
Email: umberto.natalucci@italtecne.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Descrizione zona: l'edificio è inserito nella zona centrale della città. Nell'ambito sono presenti diversi condomini residenziali con attività commerciali ed esercizi pubblici al piano terra. L'area è adiacente al "ring-circulatorio di centro città" e conseguentemente esposta al traffico intenso anche indotto dalle vie poste all'intorno.

Lotto: 001 – APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Categoria: A2-Abitazione di tipo civile

Dati Catastali: [REDACTED] per ½;
[REDACTED] foglio 20, particella 275, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo Via Antonio Molinari 9, scala A, interno 2, piano 2, Comune Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4, superficie 88, rendita € 588,76

2. Possesso

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Possesso: Occupato dall'esecutato con la famiglia in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non è garantita in quanto nell'accesso all'atrio del piano terra è presente un gradino.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Comproprietari: [REDACTED] moglie dell'esecutato con un quota di 500/1000

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: Appartamento sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Molinari 9 - Pordenone (PN) - 33084

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Prezzo da libero: non indicato

Prezzo da occupato: non indicato

Premessa

Quale perito estimatore incaricato dal Tribunale di Pordenone per L'Esecuzione Immobiliare n. 80/2021 relativa al bene consistente nell'unità immobiliare residenziale compresa nell'immobile sito in Comune di Pordenone in Via Antonio Molinari 9, censita in Catasto al foglio 20 mappale 275 sub 8, ho promosso un primo sopralluogo il giorno 09.05.2022 verso le ore 9.30, presenti il geom. Andrea Falomo quale custode giudiziario incaricato, la signora [REDACTED] occupante l'immobile e [REDACTED]

L'edificio è denominato condominio "M1", ha tre vani scale condominiali. L'accesso all'appartamento posto al piano secondo avviene attraverso la scala "A".

L'appartamento è privo di terrazza ed è composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucinino cieco e una zona notte con disimpegno, due camere e un bagno.

Beni in **Pordenone**
Via Antonio Molinari 9

Lotto: 001 – APPARTAMENTO SUB 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, Via Antonio Molinari 9

Note: L'alloggio, ubicato in comune di Pordenone, in Via Antonio Molinari 9, fa parte di un edificio denominato Condominio "M1" di n. 8 piani fuori terra e un piano interrato adibito a cantine. L'appartamento, privo di terrazzo, si sviluppa al piano secondo ed è composto da: ingresso, locale pranzo-soggiorno, cucinino cieco, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola, bagno con finestra.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: R [REDACTED] - Residenza:

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]
dell'esecutato con la quota di 500/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 20, particella 275, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo Via Antonio Molinari 9, scala A, interno 2, piano 2, comune Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza 4, superficie 88, rendita € 588,76
Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,90/1000

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona nella quale è inserito l'edificio è centrale. L'ambito è un tessuto di vie urbane e condomini residenziali con attività commerciali ed esercizi pubblici al piano terra. L'area è adiacente al cosiddetto "ring" cittadino conseguentemente esposta al traffico intenso anche lungo le vie limitrofe.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: B.4 - Residenziali ad alta densità

Caratteristiche: traffico sostenuto e rumoroso con parcheggi prevalentemente a pagamento e/o con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi, esercizi pubblici, banche, ufficio postale, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria m 800, Autobus m 50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato con la famiglia in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 20 mappale 275 superficie (mq) . A rogito di Notaio Jus Romano in data 17/09/2002 ai nn. 92045 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 24/09/2002 ai nn. 15641/11154.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Jus Romano in data 17/09/2002 ai nn. 92046; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 24/09/2002 ai nn. 15642/2784.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale.; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 26/05/2009 ai nn. 6899/3796; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 27/05/2009 ai nn. 7340/4875.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale.; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 26/05/2009 ai nn. 6899/3796; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 27/05/2009 ai nn. 7340/4875; 1. Annotazione n. 100 del 30/01/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE). 2. Annotazione n. 1171 del 13/07/2015 (INEFFICACIA TOTALE).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/11/2013 ai nn. 10187; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 10/01/2014 ai nn. 221/170.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; A rogito di Tribunale di Treviso in data 08/06/2014 ai nn. 5229/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 09/07/2014 ai nn. 7534/5713.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 10/04/2014 ai nn. 2024/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 10/08/2015 ai nn. 10735/1752.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 28/11/2019 ai nn. 2743 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 13/12/2019 ai nn. 17866/12832.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/06/2021 ai nn. 854 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 02/07/2021 ai nn. 10880/7967.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.601,93.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Risultano spese condominiali insolute di € 4.493,93. Successivamente con Atto di Precetto del Giudice di Pace in data 21.06.2022 si intimava di pagare un importo complessivo di € 5.649,03.

Millesimi di proprietà: 9,90/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è garantita in quanto nell'accesso all'atrio del piano terra è presente un gradino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta in anche fase dell'attuale stima

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 33627

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESCUZIONE DI LAVORI EDILI

Per lavori: Un fabbricato ad uso negozi, uffici e abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 24/09/1963 al n. di prot. 33627

Numero pratica: 28686

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESCUZIONE DI LAVORI EDILI

Per lavori: Modifiche al piano attico del fabbricato

Oggetto: Nulla Osta di Variante

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 24/03/1965 al n. di prot. 28686

Numero pratica: 14379

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESCUZIONE DI LAVORI EDILI

Per lavori: Modifiche al piano terra e primo del fabbricato

Oggetto: Nulla Osta di Variante

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 20/05/1965 al n. di prot. 14379

Numero pratica: 27357

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESCUZIONE DI LAVORI EDILI

Per lavori: Varianti al fabbricato

Oggetto: Nulla Osta di Variante

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/1965 al n. di prot. 27357

Numero pratica: 14380/24346/31412

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con abitazioni, negozi e uffici

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 12/10/1963 al n. di prot. 31412

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile cat. A2

Irregolarità edilizie: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non si rilevano difformità pertanto si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	Zona omogenea B.4 - Residenziali ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta</p> <p>1. DEFINIZIONE E FINALITÀ</p> <p>a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale.</p> <p>Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotipologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; <p>b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fascia di pericolosità idraulica del PAUL e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.</p> <p>2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE</p> <p>a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.</p> <p>3. DESTINAZIONI D'USO</p> <p>a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);</p>

	<p>b) Alberghiera;</p> <p>c) Direzionale;</p> <p>d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m²;</p> <p>e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell' ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;</p> <p>f) servizi;</p> <p>g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;</p> <p>Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.</p> <p>In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.</p> <p>Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.</p> <p>4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI</p> <p>a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente;</p> <p>b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.</p> <p>c) In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).</p> <p>5. PARAMETRI EDIFICATORI</p> <p>a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti.</p> <p>b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0.</p> <p>c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.),, anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.</p> <p>d) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera b) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

6. DISTANZA DALLE STRADE

a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI

a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI

a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di volume degli edifici.

b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE

a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su.

b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata.

c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a:

- per $S_u > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su.

10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZ. D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

- per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv;
- per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv;
- per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv; per tutti gli in-

	<p>terventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili;</p> <p>b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% della Su di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile; <p>c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti;d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme.</p> <p>e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.</p> <p>11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI</p> <p>a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;</p> <p>b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;</p> <p>c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile;</p> <p>d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.</p> <p>Art. 28 Zone B.4 - Residenziali ad alta densità</p> <p>1. DEFINIZIONE E FINALITÀ</p> <p>a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate negli anni sessanta e settanta in modo intensivo nell'area urbana centrale.</p> <p>2. PARAMETRI EDIFICATORI</p> <p>a) L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario: 4,00 m³/m²; - Altezza massima: 21,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

Note sulla conformità: si riscontra la regolarità urbanistica dell'immobile

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

L'alloggio, ubicato in comune di Pordenone, in Via Antonio Molinari n. 9, è compreso all'interno di un condominio denominato "M1", formato da n. 8 piani fuori terra e un interrato con vani cantina.

L'edificio si sviluppa su via A. Molinari, piazza Duca D'Aosta e via Colonna; è servito da n. 3 vani scala condominiali con ascensore, ha un cortile interno con autorimesse. E' composto da circa 45 unità abitative, 8 uffici e 11 negozi, questi ultimi ubicati al piano terra. Il condominio è completamente privo di aree verdi e aree scoperte di pertinenza ad esclusione dell'area di manovra delle autorimesse presenti nel cortile interno.

La costruzione del fabbricato risulta ultimata nel 1965. L'appartamento si trova al piano secondo con accesso dalla scala A. Attualmente, l'appartamento risulta abitato dall'esecutato con la famiglia.

L'abitazione, priva di terrazzo, è composta da: ingresso, locale pranzo-soggiorno, cucinino cieco, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola, bagno con finestra. Negli spazi della zona giorno i pavimenti sono in palladiana di marmo, nel bagno in piastrelle di ceramica, nel disimpegno della zona notte e nelle camere tipo parquet. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera chiara; le pareti del bagno sono prevalentemente in ceramica. Le finestre, sostituite nei primi anni 2000, sono in PVC bianco, dotate di vetrocamera e protette esternamente con avvolgibili in PVC. Le porte interne risultano anch'esse sostituite; sono cieche con specchiatura in legno laccato bianco. Gli ambienti risultano riscaldati da termosifoni collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale a gas. L'acqua sanitaria è riscaldata da scaldabagno elettrico. In cucina, il piano cottura è a gas gpl con bombola interna.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: R [REDACTED] R

i - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] moglie dell'esecutato con un quota di 500/1000

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente a travi rovesce; materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie Riferito: all'intero fabbricato
Solai	tipologia: presumibilmente solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: buoni Riferito: all'intero fabbricato
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito: all'intero fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con vetrocamera; materiale: PVC; protezione: avvolgibili in plastica; condizioni: buone sostituite probabilmente nei primi anni 2000; Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato finitura legno laccato bianco; condizioni: buone sostituite probabilmente nei primi anni 2000 Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Manto di copertura	tipologia: copertura piana non praticabile; materiale: guaina impermeabile; coibentazione: presumibilmente presente; condizioni: normali Riferito: all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura di mattoni forati; coibentazione: con vuoto intercapedine probabilmente priva di materiale isolante; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone ; Riferito: all'intero fabbricato
Pavimentaz. Interna	materiale: palladiana nella zona giorno e piastrelle nel bagno e tipo parquet nelle camere; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Soffitti interni	materiale: intonacati e tinteggiati; condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Rivestimento	solo nel bagno piastrelle di ceramica intonaco tinteggiato nelle pareti degli altri vani condizioni: buone Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Impianti:

Antifurto	Tipologia : non presente
Condizionamento	tipologia: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V-380V; condizioni: buone; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Fognatura	tipologia: presumibilmente separata; rete di smaltimento: presumibilmente tubi in PVC; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: non rilevata; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Gas	tipologia: cottura con bombola gas gpl interna
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: presumibilmente tubi in acciaio; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima
Termico	tipologia: centralizzato; alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: tubazioni rame; diffusori: termosifoni parete; condizioni: buone; conformità: conforme alle norme in vigore nella data di installazione Riferito: all'unità immobiliare oggetto di stima

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'alloggio sono sostanzialmente buone; la suddivisione dei vani interni risulta adeguata agli spazi, nei primi anni 2000 sono state effettuate alcune ristrutturazioni interne: rinnovato il bagno, rifatti i pavimenti della zona notte e sostituite le porte interne e le finestre esterne.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato la coincidenza delle misure rilevate con quelle planimetriche catastali. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili), le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio (piano secondo)	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00	€ 950,00

87,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: abitazione di tipo civile (A2)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - 2021

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati circa nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Elenco fonti:

Agenzia del Territorio Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale :

Abitazioni normale €/mq 900,00 - 1250,00

8.2 Valutazione corpo**CORPO A: Appartamento sub 8 - Abitazione di tipo civile A2****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio (piano secondo)	87,00	€ 950,00	€ 82.650,00

Stima sintetica comparative semplificata	€ 82.650,00
Valore corpo	€ 82.650,00
Valore accessori	0
Valore complessivo intero	€ 82.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.325,00

Riepilogo:

<i>Riferimento</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A (sub 8)	Appartamento piano secondo	87,00	€ 82.650,00	€ 41.325,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore immobile a piano secondo (sub 8)	€ 82.650,000
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%)	€ 12.397,50
Riduzione del valore per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0.000,00
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.649,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.603,47
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 64.500,00**

Note finali dell'esperto:

Il lotto oggetto di perizia è un appartamento trilocale che non necessita di importanti interventi di ristrutturazioni edilizia in quanto già adeguatamente abitabile. La zona è centrale, prospiciente al "ring-circulatorio di centro città" perciò alquanto trafficata. Nella valutazione si considerano le caratteristiche generali dell'immobile e delle parti condominiali, le finiture e le condizioni di conservazione che risultano discrete seppure datate. Certamente la zona, il livello di piano dell'alloggio, la geometria, la dimensione possono essere giudicate accettabili, un po' meno la mancanza del terrazzo e il riscaldamento centralizzato. Da informazioni raccolte risultano in ordine gli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed elettrico.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del mercato degli immobili;
- il taglio di superficie e il livello di piano;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la posizione e la tipologia architettonica dell'edificio;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene equo applicare il valore unitario di 950,00 €/mq

Data generazione:

25.10.2022

L'Esperto alla stima

Ing. Umberto Natalucci

ALLEGATI

- 01_Atto di provenienza;
- 02_Documentazione fotografica;
- 03_Elaborato Pianta Piano Secondo Sub 8;
- 04_Estratto Planimetria PRGC;
- 05_NTA PRGC Art. 21-24 Zona B-B4;
- 06_Estratto Mappa Catastale;
- 07_Planimetria Catastale Subalterno 8;
- 08_Visura Catasto Fabbricati Subalterno 8;
- 09_Visura Catasto Terreni Mappale 275;
- 10_Visura Storica Catasto Fabbricati Sub. 8;
- 11_Elaborato Planimetrico Mappale 275;
- 12_Elenco Subalterni Mappale 275;
- 13_Riparto Preventivo Spese Condominiali 2022;
- 14_Ingunzione Giudice Di Pace;
- 15_Abitabilità Condominio M1 (1965);
- 16_Ortofoto;
- 17_Attestato Prestazione Energetica (sub 8);
- 18_Dati quotazioni immobiliari;