

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 123/2022 R.G.Es.

promossa da
(Avv. LORENZO STERNINI)
Contro

* * * * *

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **123/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2023 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento e due garage

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: E' un comune italiano di 14992 abitanti del Friuli-Venezia Giulia facente parte della Provincia di Pordenone. La zona interessata è nelle immediate vicinanze dell'area centrale dell'abitato, con insediamenti residenziali a varie tipologie abitative, alcuni insediamenti commerciali-direzionali e di carattere poliambulatoriali limitrofi e con, nelle vicinanze anche alcune zone agricole.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

il
 Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 12, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 83 m2
 Totale escluse aree scoperte b): 81 m2, rendita € 738,53,

il Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 16, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., superficie Totale: 25 mq, rendita € 45,45,

il Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 18, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., superficie Totale: 18 mq, rendita € 30,99

2. Possesso

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Creditori Iscritti: , UNICREDIT BANCA S.P.A.,

5. Comproprietari

Beni: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via S. Antonio 2 int 5 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e due garage

Prezzo da libero: € **86.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto **8.4**)



Beni in **Porcia (PN)**
Via S. Antonio 2 int 5

Lotto: 001 - appartamento e due garage

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 e due garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Antonio 2 int 5

Note: Trattasi di Unità Immobiliare in singolo fabbricato con caratteristiche inediative residenziali, di recente realizzazione, composto da: Abitazione collocata al Piano Primo sul lato nord-est del complesso edilizio e di n°2 box (posti autoripostiglio) al Piano Interrato (S1) sui lati est ed ovest del corpo di fabbrica complessivo collocato nel lotto mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

, Stato

Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

il

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 12, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte b): 81 m2, rendita € 738,53

Derivante da: Atto del 05/08/2005 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 45638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9045.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/08/2005

Confini: l'appartamento confina con muri perimetrali a due lati, con appartamento sub. 13, con vano scala e con appartamento sub. 14, salvi se altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

il

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 16, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., superficie Totale: 25 mq, rendita € 45,45

Derivante da: Atto del 05/08/2005 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 45638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9045.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/08/2005

Confini: il garage sub. 16 confina con spazio di manovra, con garage sub. 15 e con muro di fondazione a due lati;, salvi se altri.



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

il

Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 7, particella 1396, subalterno 18, scheda catastale data di presentazione 08/07/2004, prot. n. PN0092136, indirizzo VIA S. ANTONIO n. 2 , piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., superficie Totale: 18 mq, rendita € 30,99

Derivante da: Atto del 05/08/2005 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 45638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

9045.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/08/2005

Confini: il garage sub. 18 confina con spazio di manovra, con muro di fondazione a due lati e con garage sub. 19, salvi se altri.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona SEMI-centrale, con generosa presenza di verde alberato e ad essenze varie, con insediamenti residenziali abbastanza limitati ed a carattere prevalentemente unifamiliare e di piccoli condomini, con anche insediamenti commerciali, direzionali-terziario e poliambulatoriali nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro ;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Notaio GERARDI GASPARE in data 05/08/2005 ai nn. 45639/13991; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/08/2005 ai nn. 14075/3320; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/10/2015 ai nn. 636; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2017 ai nn. 7158/1262; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.588,45; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 25/07/2022 ai nn. 1591 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/08/2022 ai nn. 12876/9571; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e due garage



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € **680,76**.**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:** € **1.238,29**.Vedi note in All.to **2**

Millesimi di proprietà: Patti condominiali richiamati nell'atto di compravendita in data 05.08.2005 rep. n.45638, notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 08.08.2005 ai nn.14074/9045: "si precisa che viene proporzionalmente trasferita la proprietà indivisa delle parti comuni dell'intero complesso residenziale di cui all'art. 1117 c.c. la parte venditrice precisa che: - il vialetto, l'atrio, il vano scale e il pianerottolo individuati con il sub. 32, sono beni comuni non censibili ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7; - il vialetto, l'atrio, il vano scale e il pianerottolo individuati con il sub. 33, sono beni comuni non censibili ai subb. 8, 9, 10, 11, 12, 13e 14; - l'area di manovra, i parcheggi, il vialetto e lo scivolo di accesso alle autorimesse individuati con il sub. 34, sono un bene comune non censibile ai subalterni dall'1 al 31."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** **Presente****Indice di prestazione energetica:** **D****Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: _____, proprietaria **proprietario/i ante ventennio** al **05/08/2005**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 26/04/2001, ai nn. 49/2001; trascritto a Pordenone, in data 15/06/2001, ai nn. 9158/6581.

Note: - Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Pordenone in data 26.04.2001 n.49/2001, trascritto a Pordenone il 15.06.2001 ai nn.9158/6581 e in rettifica il 18.06.2001 ai nn.9217/6615. _____ trasferiva alla società _____ che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.7 n.1396 are 24.00 e al catasto fabbricati F.7 n.1396. - 08.07.2004 variazione n.6186 – demolizione totale: catasto fabbricati F.7 n.1396 veniva variato di categoria in area urbana di mq. 2.400. - 08.07.2004 variazione n.6187 – unità afferenti edificate su area urbana: catasto fabbricati F.7 n.1396 sub 12, 16 e 18.

Titolare/Proprietario: _____ il _____ (CF: _____), proprietario dal 05/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI GASPARE, in data 05/08/2005, ai nn. 45638/13990; registrato a Pordenone, in data 08/08/2005, ai nn. 7083/1T; trascritto a Pordenone, in data 08/08/2005, ai nn. 14074/9045.

Note: con detto atto la società _____ vendeva a _____ che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.7 n.1396 sub 12, 16 e 18.



7. PRATICHE EDILIZIE:**ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)**RIFERITE ALL'IMMOBILE **COMPLESSIVO** (Mapp. 1396 - sub 12-16-18) - Vedi specifiche in All.to 6

- **Concessione Edilizia n° 10 del 29.01.2002** (Prot. 19673 - Prat.Edilizia 01/237)
- **Concessione in Sanatoria n° 51 del 09.05.2003** (Prot. 3126 - Prat.Edilizia 01/237)
- **D.I.A. del 18.06.2004** (per Variante in corso d'opera alla Conc. 51)
- **Certificato di Abitabilità n° 61 del 15.10.2004** (Prot. 22274 - Prat.Edilizia 01/237)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	VAR. 14 - DCC n° 65 del 12.05.2008
Zona omogenea:	Art. 35 - Zone B di completamento e successivo Art. 35.1 - Zona B1 di completamento intensivo.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	VAR. 14 - DCC n° 98 del 09.08.2007
Zona omogenea:	Art. 35 - Zone B di completamento e successivo Art. 35.1 - Zona B1 di completamento intensivo.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	NESSUNO
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Volume massimo ammesso:	NESSUNO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedi note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì

Note sulla conformità:**Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica;****note:** Vedi note in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento e due garage**

U.N.1 - Comune di Porcia, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **52**:

I1 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 123/22 (sub 12 - foto da 11 a 14 e da 19 a 44)** riferito ad un **appartamento** compreso in un *complesso edilizio* a nome *Corte dei Fiori* e formato da **12 unità immobiliari** (residenziali) con l'immobile in oggetto di esecuzione collocato marginalmente ad *est* dello stesso. L'intero *complesso edilizio* e di conseguenza anche l'**immobile** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica di moderni e puliti stilemi anche riferiti ai classici, con un progetto complessivo (vedi All.to **6**) di *nuova edificazione* dei primi anni 2000, abbastanza ricercato ed elegante in riferimento al contesto urbano limitrofo, con una volumetria generale modesta ma di buon pregio nella sua presenza formale ed una distanza dalla viabilità principale di collegamento: *est-ovest* con la **SS13 Pontebbana Udine-Treviso** e *sud-nord* con la **Porcia Centro-Via Sant'Antonio** (strada **SP38**) di immediato raggiungimento. Il *complesso edilizio* (foto da **02** a **06**) è formato da un unico blocco a forma di **DOPPIA ELLE** rovesciata e da alcune pertinenze insistenti nello stesso al *Piano Terra* dedicate alla viabilità di *relazione* e *posti auto* (in area *sud*) ed i cui accessi (*meccanico* e *pedonale*) sono possibili solo e direttamente dalla pubblica *Via Sant'Antonio* anche **SP38**. Il *complesso edilizio* ha un *Piano Interrato (S1)* dove sono collocati tutti i *locali accessori* destinati a **garage** e si sviluppa su **due** livelli, *Piano Terra* e *Primo*. L'intero lotto mappale **1396** è circondato da superfici esterne destinate a *giardini-cortili privati* con pregevoli alberature di basso fusto ed arbusti e, come detto, sulla porzione più a *sud* alla viabilità di *relazione* e *posti auto*, pavimentata in asfalto bitumato e gli accessi *meccanico* e *pedonale* è possibile solo ed esclusivamente dalla prima citata e pubblica *Via Sant'Antonio*. L'epoca del progetto di *edificazione* del *complesso edilizio* è nei primi anni 2000 (29.01.2002 per la **Concessione Edilizia n° 10** più successiva **Concessione in Sanatoria n° 51** del 09.05.2003 e **D.I.A. di Variante Prot. 16859** del 18.06.2004 con relativa **ABITABILITÀ n° 61 Prot. 22274** in data 15.10.2004 - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è formata da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in cls armato tipologia *predalles*. Strutture adeguate alla **normativa antisismica vigente** in relazione alla **Classificazione Regionale in ZONA** del Comune di Porcia.

* * * * *

Premessa: si ritiene importante, prima di esporre l'immobile in Esecuzione, precisare che la distribuzione interna architettonica dell'*Unità Abitativa* è leggermente diversa da quella licenziata (vedi All.to **6**) a seguito dell'*aggiunta di una parete divisoria* e della *lieve riduzione di superficie della camera singola* così da ottenere un *adeguato vano cabina-armadio*. Operazione, comunque portata in aggiornamento della documentazione catastale (vedi All.to **2**) e che, invece, non comporta alcun obbligo documentale a livello amministrativo-edilizio, in quanto riferibile ad opere svolte secondo quanto consentito dalla **L.R. n° 19/2009 anche Edilizia libera**.



L'*Immobilie*, posto al *Piano Primo* del *complesso edilizio* a nome *Corte dei Fiori* ed utilizzato come **appartamento** (al civico 2) è composto da 4 ambiti: **ingresso- soggiorno, cucina-pranzo, camera matrimoniale, camera singola** con annesso vano **cabina-armadio**, più accessori: **disimpegno notte** e **bagno**, riconducibili ai 5,5 vani riportati (vedi All.to 2) in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 7 mapp. 1396 sub 12, con la categoria A2 corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Sant'Antonio* con numero civico 2. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato nei primi anni 2000 e dotato del certificato di **Abitabilità** in data 15 ottobre 2004. La *destinazione d'uso* come riportato negli Estratti del P.R.G.C con: la **VARIANTE n° 14 - Adozione con DCC n° 98 del 09.08.2007** ed **Approvazione con DCC n° 65 del 12.05.2008** più (per le sole tavole grafiche) la **VARIANTE n° 26 - Adozione con DCC n° 91 del 26.07.2012** ed **Approvazione con DCC n° 10 del 07.03.2013** più (per le sole NTA) la **VARIANTE n° 30** (di aggiornamento delle sole NTA) - **Adozione con DCC n° 60 del 30.07.2015** ed **Approvazione con DCC n° 77 del 24.09.2015** del *Comune di Porcia* è corrispondente a: **Art. 35 - Zone B di completamento** e successivo **Art. 35.1 - Zona B1 di completamento intensivo**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al *Piano Primo* e nella parte *nord-est* del *complesso edilizio*, che insiste nel lotto-mappale 1396 ed ha forma rettangolare, con i lati corti in direzione *nord-sud*, quelli lunghi in direzione opposta ed una divisione est-ovest tra *zona giorno* e *zona notte*.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in cls armato a tipologia *predalles* e classico laterizio per le pareti divisorie interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale minimalista ma con finiture di *buon livello*, con uno sviluppo geometrico regolare e consono per l'arredo proposto. Confina sui due lati esterni verso *nord* ed *est* e sui lati *sud* ed *ovest* con altre *Unità Abitative* e *corpo scale*. L'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli allacciamenti a rete: GAS, ACQUA POTABILE RETE FOGNARIA e LUCE. Gli impianti: *elettrico* (suo *contatore* e *quadro generale* in All.to 3 foto 47) *riscaldamento* (suo *bruciatore funzionale a gas* in All.to 3 foto da 30-a 33) e *idrico-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente**, con la specifica tecnologica positiva che il *riscaldamento ambiente* è del tipo a *pavimento* con *ripartitore di controllo* posto nel vano *cabina-armadio* (foto 42) più un suppletivo scalda salviette in vano *bagno* (foto 37) e la regolazione della temperatura, suddivisa tra *zona giorno, bagno* e *zona notte* tramite (foto 26-39-41) termostato elettronico. Tutti i vani principali, **ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camere** e **bagno**, sono dotati di adeguata *illuminazione* ed *areazione naturale*. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce



da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo grazie ad un **bruciatore funzionale a gas** (foto 31-32-33 - marca FERROLI mod. DOMINA OASI F24E matricola 0409L80387-2004 - Pot. Nom. 23,80Kw - Pot. Focolare 25,80Kw - esalazione fumi a camino) che, come detto, "lavora" a pavimento con l'aggiunta di un corpo radiante in metallo tubolare per il solo vano **bagno**. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti di ottima fattura, in legno massiccio con **doppio vetro** a tipologia **termopan**, ad apertura ad **anta e ribalta** a seconda dell'esigenza. La pavimentazione di tutto l'**appartamento** (bagno compreso) è in listoni di legno ad essenza iroko del tipo prefinito stesi "a correre" e per il **terrazzo** in piastrelle di **gres porcellanato** (15x15 - foto 30-31) stese a reticolo perpendicolare alle murature.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del **complesso edilizio** e rispettivo **immobile**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi **scheda catastale** in All.to 2 e foto in All.to 3) è composto dagli ambiti: **zona giorno**, con i vani **ingresso- soggiorno, cucina—pranzo** e: **zona notte**, con **2 camere** (una **matrimoniale** ed una **singola**) e **1 bagno** con relativo ed adeguato ambito a **corridoio-disimpegno**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** con accesso al **Piano Primo** tramite un **serramento** (foto 19-20-21) blindato **ANTI EFFRAZIONE Norma ENV 1627 Classe 3 - N° serie 21022/2004** e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 22 a 44) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

L'ambito, di generose dimensioni ed in stile **openspace** della **zona giorno**, destinato ad **ingresso-soggiorno** (foto da 22 a 24) dotato di singolo affaccio (serramento porta in **legno** con apertura a **2 ante** con **doppio vetro-termopan**) verso **nord** e l'adiacente **terrazzo** da dove si può accedere: al vano **cucina** (foto da 27-28) dotato di **doppio** affaccio (serramenti **finestra** e **porta** in **legno** con apertura ad **1 anta-ribalta** con **doppio vetro-termopan**) verso **nord** e sottostante **cortile (finestra)** e verso **est** ed adiacente **terrazzo (porta)** per poi passare al vano accessorio a **terrazzo** esterno (foto da 30-31) e (foto 34) alla **zona notte** con il suo **disimpegno-distribuzione** (foto 34-35) dal quale si accede ai restanti vani che compongono l'appartamento, iniziando dal vano **bagno** (foto da 36 a 39) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura ad **1 anta-ribalta** con **doppio vetro-termopan**) verso **nord** e sottostante **cortile**, successivamente al vano **camera matrimoniale** (foto 40-41) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **2 ante-ribalta** con **doppio vetro-termopan**) verso **nord** e sottostante **cortile** e vano **cabina-armadio** (foto 42) più successivo vano (foto 43-44) **camera singola** dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura ad **anta-ribalta** con **doppio vetro-termopan**) verso **est** e sottostante **cortile**.

L'**abitazione** (*sub 12 - Immobile in E.I.*) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della **Scheda Catastale** (vedi All.to 2) e del **Progetto Edilizio**



Architettonico (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità con la sola specifica riportata in **premessa** e **non rilevante** ai fini delle conformità e successive valutazioni.

* * * * *

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1** in **Esecuzione** (appartamento) **è conforme** ed ha una qualità formale architettonica ed ambientale che attualmente e come da sopralluogo, si è dimostrata *di buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico degli unici elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.

* * * * *

I2-3 - Immobili in oggetto di **E.I. n° 123/22** che, vista la stessa categoria e tipologia vengono descritti insieme e che sono rispettivamente: **sub 16 - Part. 3** foto **48-49** e foto **48-49-50** e **sub 18 - Part. 4** foto **49** e foto **51-52**. Inseriti nello stesso *Complesso edilizio* di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di **E.I.** e riferiti a locali destinati ad **autorimessa-posto auto coperto**, posizionati sul lato *sud* del corpo di fabbrica ed anche del lotto-mappale di proprietà, collocati al *Piano Interrato (S1)* e composti, entrambi, da un unico **vano** (come da *visure catastali attuali*, vedi All.to 2) con chiusura tramite *portone basculante in lamiera* a chiave e rispettivi affacci (in bocca di lupo) verso *sud* e quindi ben illuminati nonostante la tipologia di finestratura. Aveni una distribuzione planimetrica corrispondente a quanto riportato nelle planimetrie catastali (vedi All.to 2) ed altrettanto per ciò che concerne gli elaborati di *progetto architettonico*. Detti immobili sono identificati catastalmente (vedi All.to 2) al FG 7 mapp. **1396**, rispettivamente: **sub 16**, e **sub 18** con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situati sempre in *Via Sant'Antonio 2* senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, e gli immobili facenti parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'*abitazione* anche **Immobile n° 1** (vedi All.to 6) sono conformi a quanto **previsto dal progetto licenziato**.

L'**immobile sub 16** in esecuzione (foto **48-49-50**) confina: a **nord** con la superficie di parcheggio, ad *est* ed *ovest* con altre proprietà destinate sempre a garage ed a *sud* con il terreno del lotto mappale.

L' **immobile sub 18** in esecuzione (foto **51-52**) confina: a **nord** con la superficie di parcheggio, ad *est* con muratura perimetrale di contenimento, a *sud* con il terreno del lotto mappale e ad *ovest*



con altra proprietà destinata sempre a garage.

Entrambi gli immobili in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2**) sono composti da **un unico** vano (chiudibile con portone basculante a chiave) con un livello di manutenzione e stato di fatto più che buoni, visto il suo livello di finiture strutturali, architettoniche e di utilizzo.

Le rispettive parti riferite ai vani **in esecuzione** citati, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e del *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) nel loro sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità solo per la **documentazione catastale**.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1-2-3 in Esecuzione** (*appartamento con accessori e garage*) **è corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo, si è dimostrata **di più che buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona**. Le **quote** in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, **sono corrispondenti** alla *scheda catastale* (vedi All.to **2**) ed a quanto riportato (vedi All.to **6**) dal *Progetto Edilizio Architettonico*.

* * * * *

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Stato Civile: **libero** (vedi All.to **8**)

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **136,91**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **2004**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **MAI**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **2 di Via Sant'Antonio**

Ha un'altezza utile interna di m. **2,58** (camera matrimoniale) **2,59** (ing.-soggiorno bagno guardaroba e camera singola) - **2,60** (cucina)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore **minimo** tra quelli riportati per le **abitazioni civili** (€ 900,00 min - € 1.100,00 max) ridotto del **20%** per tale categoria edilizia ed arrotondato e **massimo** tra quelli riportati per i **box** (€ 600,00 min - € 800,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2022 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Porcia, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari in riferimento alle abitazioni, al contrario la **disponibilità di ben 2 posti auto di generose dimensioni** (vedi domanda di mercato) e le **più che buone** condizioni manutentive generali degli immobili in **Esecuzione**.

Destinazione	Parametro Sup. lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P1	82,03	1,00	82,03	€ 750,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie – terrazzo Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P1	7,33	0,50	3,67	€ 750,00
U.N.1 - I2 - garage - superfici accessorie Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 16 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PS1	25,72	1,00	25,72	€ 800,00
U.N.1 - I3 - garage - superfici accessorie Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 18 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PS1	21,83	1,00	21,83	€ 800,00
			133,25	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: PORCIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazioni civili**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900 - abitazioni --- 600 - box

Valore di mercato max (€/mq): 1100 - abitazioni --- 800 - box



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE

Uffici del registro di PORDENONE

Ufficio tecnico di PORCIA

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili e box
stato conservativo: normalevalori mercato: min. €/mq 900,00 - max €/mq 1.100,00 per la **residenza** evalori mercato: min. €/mq 600,00 - max €/mq 800,00 per i **box****8.2 Valutazione corpi:****Appartamento e due garage. Abitazione di tipo civile [A2]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **102.315,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P1	82,03	€ 750,00	€ 61.522,50
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - terrazzo Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P1	3,67	€ 750,00	€ 2.752,50
U.N.1 - I2 - garage - superfici accessorie Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 16 (C6/stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse) PS1	25,72	€ 800,00	€ 20.576,00
U.N.1 - I3 - garage - superfici accessorie Comune di Porcia FG 7 mapp. 1396 - sub 18 (C6/stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse) PS1	21,83	€ 800,00	€ 17.464,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.315,00
Valore corpo			€ 102.315,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e due garage	Abitazione di tipo civile [A2]	133,25	€ 102.315,00	€ 102.315,00



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%)	€ 15.347,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.238,29
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.729,46
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita**IMPOSTA di REGISTRO**

Data generazione:
19-04-2023 16:04:07

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

