



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **141/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta a schiera
con annessa autorimessa



Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Descrizione zona: Semicentrale

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a PORDENONE (PN) il OMISSIS, foglio 39, particella 759, subalterno 3, indirizzo Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 , piano T-1-2, comune Fontanafredda, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 116, rendita € 604.25, OMISSIS (CF OMISSIS) nata a PORDENONE (PN) il OMISSIS, foglio 39, particella 759, subalterno 9, indirizzo Vicolo Rive dei Cuoi n. 43, piano T, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 32.54

2. Possesso

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Comproprietari: Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Misure Penali: NO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Corpo: Villetta a schiera con annessa autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8. Prezzo

Bene: Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa

Prezzo : € 105.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 26 Febbraio 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 141/2024 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 27 febbraio 2025. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 04 giugno 2025, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 2 aprile 2025 alle ore 16.30 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Fontanafredda, vicolo OMISSIS, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza del creditore procedente e la presenza:

del cognato dell'esecutata, sig. OMISSIS e dell'avv. Maria Italia Barile, custode giudiziario.

Lì, il perito estimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto.

Il perito estimatore chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 17.30.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Beni in **Fontanafredda (PN)**
Località/Frazione
Vicolo Rive dei Cuoi n. 43



Lotto: 001 - Villetta a schiera con annessa autorimessa



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: Villetta a schiera con annessa autorimessa.



Abitazione in villini [A7] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074, Vicolo Rive dei Cuoi n. 43

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a PORDENONE (PN) il OMISSIS, foglio 39, particella 759, subalterno 3, indirizzo Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 , piano T-1-2, comune Fontanafredda, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 116, rendita € 604.25

Derivante da: Detto mappale 759 origina dal frazionamento della particella 782 (pratica n. 47807.1/2000 del 29.11.2000) che comprendeva le particelle 705 e 779 (ex mapp. 429 giusta variazione del 27.07.2000 pratica n. 152619 in atti dal 29.08.2000 (n. 47807.1/2000) per trasporto mappale).

Confini: Il lotto 759 sub. 3 confina a: - al piano terra: nord est con mapp. 759 sub. 4, 15 e 16; nord ovest con mapp. 759 sub. 2 e 15; sud est con mapp. 759 sub. 4, 9 e 15; sud ovest con mapp. 759 sub. 2, 9 e 15; - al piano primo e secondo con Subb. 2 e 4 e muri perimetrali I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Fontanafredda

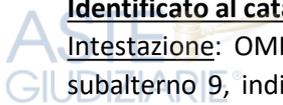
Note: la particella censita al F. 39, Mapp. 759, Sub. 15, bene comune non censibile, costituisce corte esclusiva al sub. 3.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a PORDENONE (PN) il OMISSIS, foglio 39, particella 759, subalterno 9, indirizzo Vicolo Rive dei Cuoi n. 43, piano T, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 32.54

Derivante da: Detto mappale 759 origina dal frazionamento della particella 782 (pratica n. 47807.1/2000 del 29.11.2000) che comprendeva le particelle 705 e 779 (ex mapp. 429 giusta variazione del 27.07.2000 pratica n. 152619 in atti dal 29.08.2000 (n. 47807.1/2000) per trasporto



mappale).

Confini: Il lotto 759 sub. 9 confina a: nord est con mapp. 759 sub. 3, 10; nord ovest con mapp. 759 sub.3; sud est con mapp. 759 sub. 10 e 15; sud ovest con mapp. 759 sub. 15; I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Fontanafredda

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune di Fontanafredda (PN).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Mcz Group Spa.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: chiesa di Sant'Antonio Abate, chiesa Di Vigonovo.

Principali collegamenti pubblici: Il vicolo Rive dei Cuoi n. 43 non è servito dai mezzi pubblici; la fermata dell'autobus dista 600 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: le utenze (acqua, luce, gas) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo del Tribunale di Pordenone notificato il 06-09-2024 n. 2429 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/09/2024 ai nn. OMISSIS; Immobili Comune di Fontanafredda (PN), foglio 39 mapp. 759 subb. 3, 9, 15.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 29-07-2024 rep. 1511; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 35.647,37; Note: Immobili comune di Fontanafredda (PN), foglio 39 mapp. 759 subb. 3, 9, 15.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/09/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: Immobili comune di Fontanafredda (PN), foglio 39 mapp. 759 subb. 3, 9, 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera con annessa autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

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: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **06/02/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2006 al 15/12/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: 3. A tale atto fecero seguito:

i) l'atto di fusione stipulato in data 19.12.2007, a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano, rep. 59831, racc. 8251 iscritto nel registro delle imprese in data 21.12.2007, mediante il quale le società Intesa Leasing s.p.a. con sede in Milano e Sanpaolo Leasing s.p.a. società di leasing Internazionale con sede in Milano si fusero mediante incorporazione della seconda nella prima, la quale (Intesa Leasing s.p.a.) per l'effetto mutò la denominazione in Leasint s.p.a.;

ii) l'atto di fusione inversa stipulato in data 15.12.2008 a rogito Notaio Angelo Busani di Milano (MI), rep. 8295, con cui la controllante UniCredit Global Leasing s.p.a venne fusa per incorporazione nella società controllata Locat s.p.a. con contestuale cambio di denominazione sociale di quest'ultima in UniCredit Leasing s.p.a.;

iii) atto di fusione per incorporazione stipulato in data 20.12.2013 a rogito Notaio Marchetti Carlotta Dorina Stella, di Garbagnate Milanese (MI) rep. 202, racc. 137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 13.05.2014, ai nn. 5379 RG e 4141 RP, mediante il quale Leasint s.p.a. con sede a Milano, venne incorporata nella società Mediocredito Italiano s.p.a., cui fecero seguito le rettifiche trascritte in data 20.04.2015 ai nn. 4607 RG e 3281 RP, in data 26.09.2016 ai nn. 13059 RG e 8957 RP, in data 09.10.2019 ai nn. 14313 RG e 10310 RP, in data 28.02.2020 ai nn. 2720 RG e 1968 RP e in data 27.07.2020 ai nn. 8633 RG e 5977 RP;

iv) atto di fusione per incorporazione della FINECO LEASING S.p.A. in UNICREDIT LEASING S.p.A.

stipulato in data 26.03.2014 a rogito Notaio Angelo Busani rep. 27960 racc. 13202 e successivo atto integrativo di trasferimento della sede sociale di Unicredit Leasing s.p.a. da Bologna a Milano, stipulato in data 13.05.2014 a rogito Notaio Angelo Busani rep. 28520 racc. 13434 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 29.05.2014 ai nn. 6016 RG e 4596 RP;

v) atto di fusione per incorporazione stipulato in data 26.07.2016 a rogito Notaio Nicola Atlante di Roma, rep. 52669 racc 26248, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 8.08.2016 ai nn. 11336 RG e 7714 RP, mediante il quale la società Medioleasing s.p.a. in a.s. è stata incorporata in Nuova Banca delle Marche s.p.a., con sede in Roma;

vi) atto di conferimento in società stipulato in data 28.08.2017 a rogito Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia (BS), rep. 104346 racc 36387, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, in data 19.09.2017, ai nn. 12384 RG e 8439 RP, mediante il quale Nuova Banca delle Marche spa venne fusa in Ubi Leasing s.p.a., con sede in Brescia;

vii) atto di fusione per incorporazione stipulato in data 30.10.2019 a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, rep. 15286 racc 8188, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 11.02.2020 ai nn. 1869 RG e 1343 RP, mediante il quale la società Mediocredito Italiano spa è stata incorporata in Intesa SanPaolo s.p.a. con sede in Torino (TO), cui fecero seguito le rettifiche trascritte in data 27.07.2020 ai nn. 8634 RG e 5978 RP e in data 18.02.2021 ai nn. 2442 RG e 1743 RP.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/2021 al 15/09/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/09/2022 al 07/09/2023 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/09/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Immobili nel Comune di Fontanafredda (PN), foglio 39 mapp. 759 subb. 3, 9, 15.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 99/099 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 36/99

Per lavori: costruzione di un n. 5 edifici di civile abitazione a schiera per un totale di 30 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1999 al n. di prot. 5083

Abitabilità/agibilità in data 15/02/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 2000/115

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia 60/2000

Per lavori: variante alla concessione edilizia n 36 del 10 giugno 1999

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/07/2000 al n. di prot. 6372

Abitabilità/agibilità in data 15/02/2001 al n. di prot.



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2

Conformità urbanistica



| Abitazione in villini [A7] | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | P.R.G. comunale approvato con D.P.G.R. n. 0146/ pres del 18/04/1996 e successive varianti |
| Zona omogenea: | C0 (zona residenziale di espansione) |
| Norme tecniche di attuazione: | indice di fabbricabilità territoriale : 0.8 mc./mq; rapporto di copertura 30 % mq./mq. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | convenzione per l'attuazione del P.R.P.C. di iniziativa privata nell'ambito urbanistico a destinazione residenziale C ed attuazione unitaria località Villadolt (F011) |
| Estremi delle convenzioni: | rep. n. 2140 atto pubblico del 16 gigno 1999 |
| Obblighi derivanti: | superficie territoriale in proprietà: 15240 mq. superficie verde: mq. 1080 mq superficie a parcheggio: 690 mq. piazzola ecologica: 35 mq. strade, marciapiedi e pista ciclabile: 3860 mq; lotto di pertinenza della cabina Enel 60 mq. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | La parte acquirente si obbliga in ogni caso e fin d'ora, in caso di realizzazione "ex novo" o di ricostruzione della recinzione esistente in ferro, a costruire la stessa recinzione in muro di calcestruzzo e con un'altezza di almeno 1,50 (uno virgola cinquanta) mt dal marciapiede. La parte acquirente si obbliga, altresì, a costruire nel rispetto dell'altezza minima di cui al precedente capoverso anche le recinzioni |



| | |
|---|---|
| | dividenti la consistenza immobiliare acquisita da altre proprietà private. La parte acquirente si obbliga, inoltre, a non apportare alle recinzioni future rifiniture quali l'aggiunta di pitture, intonaci o copertine in pietra naturale che ledano l'estetica complessiva dei singoli fabbricati plurifamiliari. La medesima parte acquirente comunque si obbliga, in caso di vendita della consistenza immobiliare acquisita con il presente atto in favore di terze persone fisiche o giuridiche, a far sì che queste ultime a loro volta dichiarino espressamente - in seno ai rispettivi atti di acquisto - di assumere a loro carico gli obblighi di cui sopra al presente articolo, anche in favore della parte venditrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 c.c.. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0.8 mc./mq; |
| Rapporto di copertura: | 30 % mq./mq. |
| Altezza massima ammessa: | - |
| Volume massimo ammesso: | - |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se sì, quanto: | - |
| Note sulla conformità: | |
| Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica | |

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villetta a schiera con annessa autorimessa**

L'immobile è ubicato in Vicolo Rive dei Cuoi n. 43 nel Comune di Fontanafredda e fa parte del complesso residenziale denominato "Primula". L'immobile consiste in una villetta a schiera (cfr. allegato 5, foto da n. 1 a n. 9) e in un locale ad uso autorimessa. L'immobile è composto da: una zona ingresso-pranzo-soggiorno, un vano cucina, due camere, più accessori (due bagni, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia) e con annessa corte esclusiva.

Al piano terra sono ubicati:

- l'ingresso-pranzo-soggiorno, con una superficie netta di circa 28,10 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 10 alla 13);
- la cucina, con una superficie netta di circa 11,0 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 14 alla 15);
- la lavanderia, con una superficie netta di circa 4,7 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 16 alla 17);
- il disimpegno e il bagno, con una superficie netta di circa 6,8 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 18 alla 21);

e) la scala, con una superficie netta di circa 5,5 mq (cfr. allegato 5, foto n. 22).

Al piano primo sono ubicati:

- a) il bagno, con una superficie netta di circa 4,9 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 23 alla n. 25);
- b) la camera 1, con una superficie netta di circa 15,8 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 26 alla n. 27);
- c) la camera 2, con una superficie netta di circa 11,7 mq (cfr. allegato 5, foto n. 28 e 29);
- d) il ripostiglio, con una superficie netta di circa 5,1 mq (cfr. allegato 5, foto n. 30);
- e) il disimpegno, con una superficie netta di circa 4,0 mq (cfr. allegato 5, foto n. 31 e 32).

Fa parte dell'immobile un sottotetto non abitabile (cfr. allegato 5, foto n. 33 e 34).

Il piano primo è dotato di due terrazzi, ciascuno con una superficie di circa 8,0 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 35 alla 41). Sul terrazzo lato nord sono stati riscontrati danni al rivestimento, ai frontalini e al sottobalcone.

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2,50 m al piano terra e di circa 2,50 m al piano primo, fatta eccezione per la camera 1 che ha il soffitto inclinato con un'altezza media di 2,95 m.

L'autorimessa, ubicata al piano terra e occupante una porzione del portico, ha una superficie di circa 15 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 3 alla 4).

I rivestimenti dei pavimenti interni sono in ceramica o gres, mentre all'esterno sono in battuto di cemento colorato.

L'immobile presenta, sul prospetto principale, un portico con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata. Il porticato ha una superficie netta di circa 27 mq, con un'altezza minima sotto trave di circa 2,25 m e un'altezza massima di circa 2,45 m (cfr. allegato 5, foto dalla n. 3 alla 6). Fa parte dell'immobile una corte esterna avente una superficie di circa 81 mq, presente sia sul prospetto anteriore dell'immobile (circa 39 mq) sia sul prospetto posteriore (circa 41 mq) (cfr. allegato 5).

Struttura e finiture esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: è stato costruito nel periodo 1999-2001 (inizio lavori 15/09/1999, fine lavori 07/02/2001), ha struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterocemento, solaio del primo piano e di copertura inclinato in laterocemento, esposizione a nord e sud. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **199,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2000-2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 43 di Vicolo Rive dei Cuoi; presenta un'altezza utile interna di circa 2,50 m al piano terra e variabile al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da due piani complessivi fuori terra e zero piani interrati.

Stato di manutenzione generale: sufficiente. **Condizioni generali dell'immobile:** I prospetti dell'immobile sono in condizioni sufficienti.

Finiture interne ed impianti:

1. L'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è realizzata in mattonelle di ceramica. La scala ha un rivestimento in marmo. Gli infissi interni, in condizioni sufficienti, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, anch'essi in condizioni sufficienti, sono in legno e dotati di vetrocamera. Per gli impianti elettrico, idrico e termico non sono stati forniti i certificati di conformità, nonostante siano stati richiesti durante il sopralluogo.

L'immobile è dotato di:

a) impianto di riscaldamento autonomo composto da:

- Caldaia murale a gas metano (marca Hermann Saunier Duval).
- Rete di distribuzione in tubi di rame.
- Corpi radianti in alluminio.
- Termoarredi scaldasalviette in acciaio nei bagni.

b) due condizionatori d'aria marca Carrier, uno installato al piano terra e uno al primo piano.

Si segnala che, nonostante le richieste effettuate durante il sopralluogo, non sono stati forniti i libretti d'impianto relativi ai sistemi di cui ai punti a) e b).

Analogamente, per l'impianto elettrico non è stato consegnato il certificato di conformità, anch'esso richiesto in sede di sopralluogo.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia**
tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.



| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| superficie principale al piano terra e primo | superf. esterna lorda | 1,00 | 103,00 | € 1.000,00 |
| corte intera (giardino) | sup reale netta | 0,10 | 2,50 | € 1.000,00 |
| corte interna (giardino) | sup reale netta | 0,02 | 0,32 | € 1.000,00 |
| porzione di tettoie al piano terra | superf. esterna lorda | 0,35 | 4,20 | € 1.000,00 |
| corte esterna | sup reale netta | 0,02 | 0,54 | € 1.000,00 |
| due balconi | sup lorda di pavimento | 0,25 | 4,00 | € 1.000,00 |

114,56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2024

Zona: Fontanafredda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

Villetta a schiera con
annessa autorimessa
1. autorimessa

Posto al piano terra

Composto da posto auto

Svilupa una superficie complessiva di 15 mq

Valore a corpo: **€ 8.000 (euro ottomila/00)**

Note: sul prospetto della villetta è ubicata una tettoia, in parte destinata ad autorimessa. La tettoia ha un'altezza minima di circa 2,25 m e un'altezza massima di circa 2,45 m; l'autorimessa ha dimensioni in pianta di 5 m per 3 m (cfr. allegato 5, foto n. 5 e 6). Dalla visione dei luoghi si riportano le seguenti caratteristiche costruttive della struttura:

1. Pavimento rivestito in battuto di cemento;
2. Copertura inclinata in lamiera;
3. Struttura portante in legno.

Il posto auto è in discreto stato di manutenzione. L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanafredda al foglio 39, particella 759, subalterno 9, categoria C/6, Classe 1, consistenza catastale 15 mq, rendita catastale € 32,54.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Fontanafredda (PN);

Ufficio tecnico di Fontanafredda (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fontanafredda (PN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000 €/mq

8.2 Valutazione corpi:**Villetta a schiera con annessa autorimessa. Abitazione in villini [A7] con annesso autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.560,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 116.666,67.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| superficie principale al piano terra e primo | 103,00 | € 1.000,00 | € 103.000,00 |
| corte intera (giardino) | 2,50 | € 1.000,00 | € 2.500,00 |
| corte interna (giardino) | 0,32 | € 1.000,00 | € 320,00 |
| porzione di tettoie al piano terra | 4,20 | € 1.000,00 | € 4.200,00 |
| corte esterna | 0,54 | € 1.000,00 | € 540,00 |
| due balconi | 4,00 | € 1.000,00 | € 4.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 114.560,00 |
| aumento del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore Finale | | | € 114.560,00 |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo | | | € 116.666,67 |
| detrazione del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore Finale | | | € 116.666,67 |
| Valore corpo | | | € 115.613,33 |
| Valore accessori | | | € 8.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 123.613,33 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 123.613,33 |

| Riepilogo: | | | | |
|--|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| Villetta a schiera con annessa autorimessa | Abitazione in villini [A7] con annesso autorimessa | 114,56 | € 123.613,33 | € 123.613,33 |

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%) | € 18.542,00 |
| Riduzione del 0% 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: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| 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: | € 105.071,33 |
| VALUTAZIONE LOTTO INTERO al netto delle decurtazioni e arrotondato: | € 105.000,00 |
| | (euro centocinquemila/00) |

Allegati

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
 - a) una planimetria catastale della villetta a schiera;
 - b) una planimetria catastale del posto auto;
 - c) una porzione del foglio di mappa;
 - d) una visura storica della villetta a schiera;
 - e) una visura storica del posto auto;
 - f) una visura storica della corte;
 - g) elaborato planimetrico;

- h) elenco subalterni;
- 2) documenti inviati:
 - a) richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Fontanafredda;
 - b) richiesta atti Stato Civile del Comune di Fontanafredda;
 - c) richiesta atti Stato Civile del Comune di Porcia;
 - d) richiesta atti Agenzia delle Entrate;
 - e) richiesta certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (50 foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
 - a) concessione Edilizia n. 36/1999;
 - b) concessione Edilizia n. 60/1999;
 - c) autorizzazione abitabilità n. 05/2021;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati:
 - a) un documento rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Porcia;
 - b) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
 - c) un certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;
- 9) Documentazione Ape
 - a) copia dell'atto di compravendita n. 1207/1070 del 15 settembre 2022 contenente copia dell'APE e dell'attestazione di Deposito.
- 10) cinque ispezione ipotecarie;
- 11) perizia con omissione dati sensibili.

Pordenone, 29-04-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

