



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da



contro



N° Gen. Rep. **53/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni
Dott. ROBERTA BOLZONI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
APPARTAMENTO -CANTINA -AREA SCOPERTA
AUTORIMESSA COMUNE



Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Beni: Via Turati 15/3 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona Semi-Centrale

Lotto: 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA -AUTORIMESSA COMUNE

Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati e Intestazione Catastali:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Catasto Fabbricati

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 13

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,0, superficie 90, rendita € 529,37

(ex sub.3 -identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 14

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12,0 superficie 17, rendita € 21,07

(ex sub.3-identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Oltre alle unità sopraccitate sono comprese le parti comuni condominiali identificate con il sub.11 e l'area scoperta sub.12

Catasto Terreni

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 644

Seminativo, classe 02, superficie catastale 55, reddito dom. € 0.55, reddito agrario € 0.36

Corpo: B-AUTORIMESSA COMUNE

Categoria: Autorimesse [C6]

Dati e Intestazione Catastali:

Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

Catasto Fabbricati

Comune di Pordenone foglio 13, particella 325, subalterno 7

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 36, superficie 36, rendita € 126,43

2. Possesso

Beni: Via Turati 15/3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 -APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA -AUTORIMESSA COMUNE

Corpo: A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Possesso: Al sopralluogo l'immobile era libero in stato di abbandono (vedi verbale del custode giudiziario). E' stato rilevato contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. **Note:** Contratto Registrato a Pordenone il 12/10/2016 ai nn.5615 serie 3T - Tipologia contratto 4+4 -Data di rilascio: 01/10/2024

Corpo: B-AUTORIMESSA COMUNE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Turati 15/3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA -AUTORIMESSA COMUNE

Corpo: A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-AUTORIMESSA COMUNE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Turati 15/3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA -AUTORIMESSA COMUNE

Corpo: A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B-AUTORIMESSA COMUNE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Dopo aver ispezionato gli immobili, alla presenza del custode giudiziario, e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.

Beni ubicati in Comune di Pordenone (PN)
Via Turati 15/3

Lotto: 001 – APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA-AUTORIMESSA COMUNE

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:

Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestazione Catastale:

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]

Catasto Fabbricati

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 13

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,0, superficie 90, rendita € 529,37

(ex sub.3-identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 14

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12,0 superficie 17, rendita € 21,07

(ex sub.3-identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Oltre alle unità sopraccitate sono comprese le parti comuni condominiali identificate con

il sub.11 e l'area scoperta sub.12

Catasto Terreni:

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 644

Seminativo, classe 02, superficie catastale 55, reddito dom. € 0.55, reddito agrario € 0.36

Comproprietari oltre agli esecutati: Nessuno

Derivante da: Atto Notaio GASPARE GERARDI Repertorio n. 47307 Raccolta n. 15018 - Reg. a Pordenone il 7 aprile 2006 al n. 2605 serie 1T- Trascritto a Pordenone l'11 aprile 2006 n.6508 R.G. n.3746 R.P.

Confini: L'appartamento con muro perimetrale, appartamento sub. 4 e con vano scale sub.11; La cantina con muro di fondazione perimetrale, e con corridoio comune sub.11;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

CORPO: B-AUTORIMESSA COMUNE

Categoria: Autorimesse [C6]

Dati e Intestazione Catastali:

Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED];

Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED];

Catasto Fabbricati

Comune di Pordenone foglio 13, particella 325, subalterno 7

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 36, superficie 36, rendita € 126,43

Comproprietari oltre agli esecutati - Intestazione catastale:

[REDACTED] proprietà per 2/6

[REDACTED] proprietà per 2/6

Derivante da: Atto Notaio GASPARE GERARDI Repertorio n. 47307 Raccolta n. 15018 - Reg. a Pordenone il 7 aprile 2006 al n. 2605 serie 1T- Trascritto a Pordenone l'11 aprile 2006 n.6508 R.G. n.3746 R.P.

Confini: Con muro di fondazione perimetrale, cantina sub.3, cantina sub.8 e con corridoio comune sub.11;

Oltre alle unità sopraccitate sono comprese le parti comuni condominiali identificate con il sub.11 e l'area scoperta sub.12

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Condomino residenziale in zona semi-centrale provvista di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi offerti dalla zona: Scuole, Culto, Impianti sportivi, Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus , Stazione Ferroviaria , Strada Statale Pontebbana

3. STATO DI POSSESSO:**Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Al sopralluogo l'immobile era libero e in stato di abbandono (vedi verbale del custode giudiziario). E' vigente contratto di locazione stipulato in data 01/10/2016 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 12/10/2016 ai nn.5615 serie 3T Tipologia contratto: 4+4

Data di rilascio: 01/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si allega copia del contratto di affitto.

CORPO: B-AUTORIMESSA COMUNE

Categoria: Autorimesse [C6]

Libero

Note: L'autorimessa è a uso comune con altri condomini.

E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate dalla quale si rileva che l'autorimessa non è citata sul contratto di affitto dell'appartamento sopraccitato pertanto è da considerarsi libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

-Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 28/03/2006 ai nn. 47308/15019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/04/2006 ai nn. 6509/1805; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 202500;

-Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di ██████████ Derivante da: Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/03/2023 ai nn. 501 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2023 ai nn. 5715/4454;

Note: Si evidenzia che seppur in proprietà agli esecutati per la quota di 1/12 ciascuno in comunione legale dei beni, la particella 241 del foglio 13 di mq.50 non è stata oggetto di ipoteca e in conseguenza neanche di pignoramento.

**CORPO: B-AUTORIMESSA COMUNE****Categoria:** Autorimesse [C6]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 28/03/2006 ai nn. 47308/15019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/04/2006 ai nn. 6509/1805; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 202500;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/03/2023 ai nn. 501 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2023 ai nn. 5715/4454;

Note: Si evidenzia che seppur in proprietà agli esecutati per la quota di 1/12 ciascuno, la particella 241 del foglio 13 di mq.50 non è stata oggetto di ipoteca e in conseguenza neanche di pignoramento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il condominio non ha amministratore. Il condomino che tiene la contabilità si è riservato di trasmettere al custode giudiziario le spese condominiali non ancora pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per l'utilizzo e l'assegnazione delle parti comuni del Condominio si rimanda all'art.3 dell'atto di ultima provenienza del Notaio Gerardi di Pordenone (che si allega) Repertorio n. 47307 Raccolta n. 15018 Reg. a Pordenone il 7 aprile 2006 al n. 2605 serie 1T Trascritto a Pordenone l'11 aprile 2006 n.6508 R.G. n.3746 R.P

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Presunta F

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile predisporre il certificato in quanto manca il libretto caldaia e la verifica annuale sui fumi.

CORPO: B-AUTORIMESSA COMUNE**Categoria:** Autorimesse [C6]

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il condominio non ha amministratore. Il condomino che tiene la contabilità si è riservato di trasmettere al custode giudiziario le spese condominiali non ancora pagate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Numero pratica: 6318
 Tipo pratica: Variante
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/06/1963 al n. di prot. 6318

Numero pratica: 18657
 Tipo pratica: Abitabilità
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 19/06/1964 al n. di prot. 18657

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento: Diverso utilizzo della destinazione dei locali; Restringimento delle camere con ricavo di un nuovo ripostiglio; Minore altezza dei locali;

Cantina: Minore altezza dei locali;

Autorimessa: Minore altezza dei locali;

Regolarizzabili mediante:

Andrà appurato se le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali e se le stesse rientrano nell'applicazione dell'art. 27 bis della L.R. 19/2009 e si possono ritenere assorbite e sanate con il rilascio del certificato di abitabilità, oppure vi è la necessità di presentare una sanatoria edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Si evidenzia che la verifica sulla conformità edilizia è riferita alle unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento-cantina-garage) e non all'intero complesso condominiale e alle parti comuni.

Ciò nonostante, da una sommaria verifica dell'edificio condominiale si rilevano variazioni prospettiche, forometriche, realizzazione del tetto di copertura, variazioni alle altezze, variazione ad alcune distanze dai confini, realizzazione di due nuove autorimesse al posto delle originarie cantine riportate nel progetto approvato.

Per questo andrà appurato se le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali e se le stesse rientrano nell'applicazione dell'art. 27 bis della L.R. 19/2009 e si possono ritenere assorbite e sanate con il rilascio del certificato di abitabilità, oppure vi è la necessità di presentare una sanatoria edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B 1.5
Norme tecniche di attuazione:	Vedi articolo 19 delle Norme Tecniche allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq

Corpo: A- APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA**Intestazione Catastale:**

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Catasto Fabbricati:

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 13

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,0, superficie 90, rendita € 529,37

(ex sub.3-identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 325, subalterno 14

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12,0 superficie 17, rendita € 21,07

(ex sub.3-identificazione cambiata a seguito di variazione catastale)

Oltre alle unità sopraccitate sono comprese le parti comuni condominiali identificate con il sub.11 e l'area scoperta sub.12

Catasto Terreni:

Comune di Pordenone Foglio 13, particella 644

Seminativo, classe 02, superficie catastale 55, reddito dom. € 0.55, reddito agrario € 0.36

Descrizione:

L'immobile condominiale si trova nella zona semicentrale della città con vocazione prevalentemente residenziale. L'appartamento è identificato al foglio 13 mappale 325 sub.13 e si sviluppa al piano primo, di complessivi vani catastali 5,0 (disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, terrazzo e cantina), mentre la cantina al piano seminterrato è identificata al foglio 13 mappale 325 sub.14. Il fabbricato condominiale è edificato sull'area rilevata nel Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.400 (quattrocento). E' presente anche un orto ad uso esclusivo identificato al foglio 13 mappale 644 di catastali mq.55. Oltre alle unità immobiliari sopradescritte è in proprietà agli esecutati anche la quota di 1/6 (un sesto) delle parti comuni del fabbricato condominiale, come indicate nell'atto del 30 luglio 1964, Rep.n. 25601 Notaio Corsi di Pordenone, quivi registrato il 17 agosto 1964 al n. 1184, vol. 186, Mod. II e trascritto in Udine il 28 agosto 1964 ai N.ri 18349/16884 di formalità, tra cui, in particolare, il locale caldaia e la soffitta. Per l'utilizzo e l'assegnazione delle parti comuni del Condominio si rimanda all'art.3 dell'atto di ultima provenienza del Notaio Gerardi di Pordenone (che si allega) Repertorio n. 47307 Raccolta n.15018 Reg. a Pordenone il 7 aprile 2006 al n. 2605 serie 1T Trascritto a Pordenone l'11 aprile 2006 n.6508 R.G. n.3746 R.P.

Superficie complessiva di circa mq. **103,50**

Appartamento piano primo

Cantina piano seminterrato

Edificio costruito nel 1962

Unità immobiliare identificata con il numero: interno 15;

Altezza utile interna appartamento cm.281

Altezza utile interna cantina cm.215

Fabbricato condominiale composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

L'immobile è in mediocri condizioni di mantenimento. Sono presenti alcuni arredi e suppellettili in pessime condizioni, l'eventuale smaltimento è a carico dell'aggiudicatario.

Conformità degli impianti tecnologici:

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario. Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e mal-funzionamenti.

Si evidenzia la caldaia è posta sul sotto-tetto condominiale identificato con il sub.11.

Avvertenza:

I beni sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ex art. 1117 C.C. ed eventuali servitù attive e passive e quanto precisato nell'atto di ultima provenienza allegato. E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia ed urbanistica presso i pubblici uffici.

Caratteristiche:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: non rilevabili
Fondazioni	tipologia: non rilevabili imateriale: non rilevabile condizioni: non rilevabile
Scale	tipologia: doppia rampa materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: carraio
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo apertura: manuale condizioni: sufficienti



Infissi esterni

Riferito limitatamente a: pedonale

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **avvolgibili pvc** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **Muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle e piastrelle** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **granito e piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: camere

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili**
conformità: **Non rilevata**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevato**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. I muri in comune, le cantine e le autorimesse al 50% mentre le terrazze al 25%. Il



prezzo unitario tiene in conto della parti comuni sub.11 e area scoperta sub.12, delle pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza, degli elaborati catastali e del regolamento di condomino. Per le aree scoperte in proprietà e quelle comuni si è tenuto conto delle superficie catastali.

Tabella:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	86,00	€ 1.100,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,25	0,75	€ 1.100,00
Cantina	superf. esterna lorda	0,50	7,25	€ 1.100,00

Mq.94,00

Accessori:1. Area scoperta

Piccolo appezzamento di terreno destinato ad orto

Svilupa una superficie complessiva di catastale di mq.55 mq

Valore a corpo: € 1.650,00

Note: Trattasi di area scoperta in proprietà adiacente al condominio identificata al Fg.13 Map.644 Seminativo 2 Ha 0.00.55 Rd 0.55 Ra.0.36

CORPO: B-AUTORIMESSA COMUNE**Intestazione Catastale:**

Proprietà' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

Proprietà' per 1/6 in regime di comunione dei beni con

Catasto Fabbricati:

Comune di Pordenone foglio 13, particella 325, subalterno 7

Via Filippo Turati 15, interno 3, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 36, superficie 36, rendita € 126,43

Oltre alle unità sopraccitate sono comprese le parti comuni condominiali identificate con il sub.11 e l'area scoperta sub.12

Descrizione:

L'immobile condominiale si trova nella zona semicentrale della città con vocazione prevalentemente residenziale. L'autorimessa è identificata al foglio 13 mappale 325 sub.7, e si sviluppa al piano seminterrato, facente parte del fabbricato edificato sull'area rilevata nel Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.400 (quattrocento).Oltre alle unità immobiliari sopradescritte è in proprietà agli esecutati anche la quota di 1/6

intonaco e tinteggiatura condizioni: **sufficienti**materiale: **cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili**
conformità: **Non rilevata****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nonostante la stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. I muri in comune, le cantine e le autorimesse al 50% mentre le terrazze al 25%. Il prezzo unitario tiene in conto della parti comuni sub.11 e area scoperta sub.12, delle pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza, degli elaborati catastali e nel regolamento di condomino. Per le aree scoperte in proprietà e quelle comuni si è tenuto conto delle superficie catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa Comune	superf. esterna lorda	0,50	20,00	€ 1.100,00

Mq.20,00**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Pordenone ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori rilevati tra Euro 800 e 1300.

8.2 Valutazione corpi:

A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA

Abitazione di tipo economico [A3] con annessa area scoperta adibita ad orto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	86,00	€ 1.100,00	€ 94.600,00
Terrazzo	0,75	€ 1.100,00	€ 825,00
Cantina	7,25	€ 1.100,00	€ 7.975,00
<u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (appartamento-cantina)</u>			€ 103.400,00
Valore corpo			€ 103.400,00
<u>Valore accessori (orto)</u>			€ 1.650,00
Valore complessivo intero			€ 105.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.050,00

B-AUTORIMESSA COMUNE

Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa Comune	20,00	€ 1.100,00	€ 22.000,00
<u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</u>			€ 22.000,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.333,33

RIEPILOGO CORPI A-B

Identificazione Corpo	Immobile destinazione	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-APPARTAMENTO-CANTINA-AREA SCOPERTA	Abitazione di tipo economico [A3]	94,00	€ 105.050,00	€ 105.050,00
B-AUTORIMESSA COMUNE	Autorimessa [C6]	20,00	€ 22.000,00	€ 7.333,33

Sommano € 112.383,33

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%)

€ 16.857,49

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:

€ 95.525,83**8.5 Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.
 Aggiornamento visure catastali.
 Estratti e planimetrie catastali.
 Variazione catastale.
 Copia atto provenienza.
 Certificazione notarile.
 Copia contratto di affitto.
 Permessi Edilizi, Agibilità, Elaborati grafici.
 Norme Tecniche di attuazione zona B1.5
 Fotografie degli immobili.

Data generazione:
 26-01-2024 11:01:18

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol