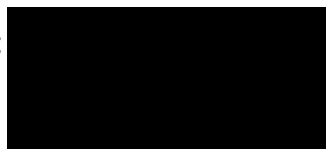


**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **132/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**  
**CON CANTINA E GARAGE**

**Esperto alla stima:** Mario Miani  
**Codice fiscale:** MNIMRA53B27Z118U  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 3357269734 - 0434370972  
**Fax:**  
**Email:** mariomiani53@gmail.com  
**Pec:** m.miani@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Vallenoncello - Via Pont delle Cassie 3. La Via Pont delle Cassie è una laterale di Via della Mula, strada che collega Viale Treviso con la Via Vallenoncello.

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/2., foglio 40, particella 746, subalterno 11, indirizzo Via Pont delle Cassie 3, interno 5, piano 2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Tot. 120mq, coperta 117mq, rendita € 635,24, [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/2. [REDACTED] per quota 1/2., foglio 40, particella 746, subalterno 26, indirizzo Via Pont delle Cassie 3, piano SI, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, superficie Mq. 14, rendita € 49,17

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Possesso:** Occupato da un amico connazionale degli esecutati, senza alcun titolo.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Creditori Iscritti:** AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Corpo:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5. - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE

**Prezzo da libero:** € 80.730,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'atto di provenienza presso il notaio Paolo Vuolo di Cordenons (PN), nonché le risultanze della amministrazione condominiale presso una condomina, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che ne fa le funzioni (ci sono solo 6 appartamenti nel "Blocco B" e pure negli altri 2 blocchi) .

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, o altri diritti di godimento, nonché al Comune di Pordenone l'accesso agli atti del fascicolo edilizio. Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, il quale mi ha informato che gli esecutati si erano da anni trasferiti in Inghilterra ed erano regolarmente iscritti all'A.I.R.E. nel Comune di Pordenone, presso il quale ha potuto reperire il loro indirizzo inglese e trasmettere colà la comunicazione di sopralluogo, unitamente all'indirizzo dell'immobile esecutato. Ha così avuto modo di acquisire il cellulare di un loro connazionale che ne aveva le chiavi, ancorchè non abitasse lì, il quale si è dimostrato molto disponibile.

Tutto ciò ha ritardato il sopralluogo che ha avuto luogo solo il 13 aprile 2023. Un successivo sopralluogo è stato necessario per redigere l'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica ed infine un terzo poichè mancava il libretto di manutenzione della caldaia, indispensabile per redigere l'APE stesso, ed è stato necessario incaricare allo scopo un idraulico-termocaldaista.

Con il terzo sopralluogo si è appurato che l'appartamento è occupato, pare non con continuità e senza titolo, da un connazionale degli esecutati, che pure si è dimostrato collaborativo.

Gli immobili in esecuzione comprendono un appartamento, con abbinata cantina, ed un garage.

Ancorchè nelle zone residenziali cittadine i garage ed i posti auto possano avere una richiesta commerciale indipendente rispetto alla abitazione, stante la dislocazione assolutamente periferica e non completamente servita commercialmente ed essendo pure i mezzi pubblici (autobus) ad una certa distanza, si ritiene importante per i residenti in loco il possedere una automobile e quindi l'abbinamento del garage con l'unità abitativa ne aumenta l'appetibilità commerciale.

Di conseguenza si è inserito in un unico lotto i beni in perizia.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Vallenoncello**  
Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5.

### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E 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: A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Vallenoncello, Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

[REDACTED]  
rimoniaie: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED]  
[REDACTED] parimenti esegutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]  
rimoniaie: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con [REDACTED]  
[REDACTED] parimenti esegutato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Da un controllo effettuato dal Curatore Giudiziario risulta che gli esegutati risultano residenti a Nottingham, in Inghilterra, e sono iscritti all'AIRE nel Comune di Pordenone, lui dal 2014 e lei dal 2017.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] per quota 1/2. [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 1/2., foglio 40, particella 746, subalterno 11, indirizzo Via Pont delle Cassie 3, interno 5, piano 2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Tot. 120mq, coperta 117mq, rendita € 635,24

Derivante da: Contratto di compravendita di data 25/03/2004, a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo in Cordenons, rep. 136, racc. 88, registrato a Pordenone il 14/04/2004 al n. 2585 1T, trascritto a Pordenone il 15/04/2004 ai nn. 6311/4215.

Confini: L'appartamento è posto al secondo e ultimo piano nel "Blocco B" di un complesso residenziale di totali 3 blocchi in parte sfalsati fra loro. Confina con i muri perimetrali e con l'altro appartamento dello stesso pianerottolo. La cantina è collocata nel seminterrato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] per quota 1/2 [redacted]  
[redacted] per quota 1/2., foglio 40, particella 746, subalterno 26, indirizzo Via Pont delle Cassie 3, piano SI, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, superficie Mq. 14, rendita € 49,17

Derivante da: Contratto di compravendita di data 25/03/2004, a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo in Cordenons, rep. 136, racc. 88, registrato a Pordenone il 14/04/2004 al n. 2585 1T, trascritto a Pordenone il 15/04/2004 ai nn. 6311/4215.

Confini: Con altri garage, con vano scale e con il corridoio condominiale. L'ingresso al garage avviene dall'ampio spazio scoperto di manovra e parcheggio al livello del seminterrato al quale si accede da una rampa comune agli altri blocchi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

*Note generali:* ===

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato è collocato in Via Pont delle Cassie n. 3 (via senza sbocco), alla quale si accede da Via della Mula, in una zona mediana fra Viale Treviso e Via Vallenoncello, in località Vallenoncello. Gli edifici residenziali ricadenti in Via Pont delle Cassie sono stati edificati una quarantina di anni fa dalla ditta [redacted]. Il corpo di fabbrica del complesso residenziale "Al Parco", si compone di tre blocchi parzialmente sfalsati, ciascuno di 6 unità abitative, due per piano, distribuite su tre piani (PT, 1° e 2°). Ogni blocco ha un ingresso e scale separate indipendenti, mentre c'è una unica rampa di accesso allo spazio scoperto di manovra nella zona garage, che è comune ad un altro complesso residenziale gemello. L'appartamento in perizia è al secondo piano, interno 5. La cantina è nel seminterrato, come il garage.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL con fibra.

**Servizi offerti dalla zona:** Zona periferica con parziali servizi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Il capoluogo di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Pordenone ed il fiume Noncello.

**Attrazioni storiche:** Varie, dislocate sul territorio.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus in collegamento col centro di Pordenone

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da un amico connazionale degli esecutati, senza alcun titolo.

Note: Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto, o di altro godimento reale, sui beni esecutati. Di conseguenza gli immobili sono da considerarsi liberi al decreto di trasferimento. Peraltro l'occupante, tale Prinz, si è dimostrato disponibile alle ispezioni tecniche rese necessarie a seguito della mancanza del libretto di manutenzione della caldaia. Ispezioni e documento indispensabili (o perlomeno una dichiarazione di un tecnico che certifichi il non funzionamento della stessa) per poter procedere alla stesura ed al deposito dell'APE-Attestato di Prestazione Energetica.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]  
 Derivante da: Ipoteca a garanzia mutuo; A rogito di Notaio dott. Paolo Vuolo in data 25/03/2004 ai nn. 137/89; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2004 ai nn. 6312/1311; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]  
 Derivante da: Ipoteca a garanzia mutuo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 31/08/2022 ai nn. 1956 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2022 ai nn. 15983/11742.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 225,00.

**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:** 191,00. Il "Blocco B", come gli altri due Blocchi, conta solo 6 appartamenti, due per piano, e non c'è un vero amministratore condominiale. Per il "Blocco B" se ne occupa la signora [REDACTED] che abita proprio allo stesso pianerottolo. Il riscaldamento è autonomo e quindi ci sono da ripartire solo il costo della assicurazione condominiale, la luce scale e delle altre parti comuni, il consumo dell'acqua per l'irrigazione del giardino e le spese per l'espurgo dei pozzi neri e condensa grassi (quest'ultimo costo a cicli pluriennali). Complessivamente il costo annuo si aggira fra i 1.200 ed i 1.300 euro, da ripartirsi nelle sei unità abitative, quasi in parti uguali. Quindi l'incidenza annua è sui 225 euro. Il debito complessivo degli esecutati verso il condominio, dal 2016 al 19 maggio 2023, ammonta a 1.097,89 euro, dei quali di competenza dell'anno 2021 per 200,11 euro, e di euro 225,11 per il 2022 (comprensiva una bolletta luce di 64,31 euro di competenza del 2021). Per l'anno in corso, alla data del 18/05/2023, sono maturati 126,60 euro, ma l'occupante dell'appartamento, tale [REDACTED] (connazionale degli esecutati) ha versato 150,00 euro, in data 23/03/2023. Quindi, considerando che la contabilità viene tenuta su base all'anno solare, e che l'eventuale acquirente deve farsi carico solo dell'esercizio in corso e dell'esercizio precedente, allora spetta all'acquirente solo il debito del 2022 e quanto andrà a maturare nel corrente anno. Nel consuntivo 2022 la sig.ra Lena ha inserito pure una bolletta luce, pari ad euro 64,31, di competenza del 2021 e quindi il totale delle spese da ripartire scende a 1.292,16 euro, che corrisporrebbe ad euro 214,43 per l'anno 2022. Ne consegue un debito complessivo alla data del 18 maggio 2023, a cui l'eventuale acquirente dovrebbe farsi carico, pari ad euro 191,03 (214,43 + 126,60 - 150,00), che si arrotonda a 191,00 euro.

**Millesimi di proprietà:** Il BLOCCO B, conta 3.278 decimillesimi del complesso dei 3 blocchi, A,B e C. All'appartamento esecutato spettano 544 decimillesimi del complesso, che corrispondono a 165,95 millesimi riferiti al solo Blocco B.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è sito al 2° piano di un complesso residenziale sprovvisto di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ===

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel sopralluogo per redigere l'APE - Attestato di Prestazione Energetica non è risultato reperibile il libretto della caldaia. Conseguentemente, per effettuare la manutenzione e redigere un nuovo libretto, è stato necessario l'intervento di un idraulico-caldaista, il quale però, dopo il tentativo di renderla funzionante, ha constatato che l'eventuale costo di riparazione sarebbe stato decisamente anti-economico visto la vetustà della caldaia

(del 2000) e ne ha quindi dichiarato il non funzionamento. Dichiarazione che è stata funzionale alla redazione ed al successivo deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quota 1/2 [REDACTED] per quota 1/2. dal 25/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Paolo Vuolo in Cordenons, in data 25/03/2004, ai nn. 136/88; registrato a Pordenone, in data 14/04/2004, ai nn. 2585/1T; trascritto a Pordenone, in data 15/04/2004, ai nn. 6311/4215.

Note: Ai venditori [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza del contratto di compravendita a rogito del notaio dott. Giuseppe Salice in Pordenone, rep. 227515 in data 26/09/1984, registrato a Pordenone il 02/10/1984 al n.2632 e trascritto il 09/10/1984 ai nn. 9866/8214.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21049/79 e 1240/80

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI 3 PALAZZINE RESIDENZIALI, PARZIALMENTE SFALSATE, PER UN TOTALE DI 18 UNITA' ABITATIVE.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/10/1979 al n. di prot. 21049

Rilascio in data 15/02/1980 al n. di prot. senza prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/10/1982 al n. di prot. 24057/VIII

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ===

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Edilizia convenzionata ai sensi della L.R. FVG n.75/1982, art.137.
Estremi delle convenzioni:	Fra la Altan Prefabbricati ed il Comune di Pordenone, a rogito del notaio Fortuna di



	Pordenone, rep. 43825 del 06/06/1980, registrata a Pordenone l'11/06/1980 al n. 3980-Mod I^.
Obblighi derivanti:	Abbondantemente prescritti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO**

Appartamento posto al 2° e ultimo piano del "Blocco B" del complesso "Residenza al Parco", sito in Via Pont delle Cassie n. 3, interno 5, in località Vallenoncello a Pordenone. La Via Pont delle Cassie è una piccola laterale della più nota Via della Mula che collega la Via Vallenoncello con il Viale Treviso. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo, 3 camere, due bagni, ripostiglio. Nel seminterrato è collocata la cantina. Sempre nel seminterrato c'è pure il garage, quest'ultimo ovviamente accatastato a parte ed incluso nella presente perizia come accessorio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED] parimenti eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con [REDACTED] parimenti eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha subito ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha quasi 40 anni e non avendo subito ristrutturazioni, esterne ed interne, nè importanti manutenzioni straordinarie, ne risente della vetustà.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Tapparelle in alluminio e finestre in legno a doppio battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il solaio di copertura è in pannello prefabbricato orizzontale, isolato ed impermeabilizzato con guaina bituminosa.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Le pareti esterne, come tutta la struttura, sono state realizzate in pannelli di cemento armato completi di 4 cm di isolamento termico con lana di roccia. Verso l'esterno i muri sono quindi stati dipinti con pitture idonee, mentre gli interni sono stati intonacati. Anche le pareti sciolari portanti interne sono state realizzate con pannelli prefabbricati, come pure i pianerottoli e le scale. Solo le pareti interne divisorie dei locali di ciascun appartamento sono state realizzate nel più consueto laterizio.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I solai sono pure stati realizzati in pannelli di cemento armato prefabbricato e quindi intonacati nella parte inferiore.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle porcellanate ed intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: Non verificata l'adeguatezza del salvavita.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

All'appartamento non viene applicato alcun coefficiente di rettifica in detrazione, mentre alla cantina si attribuisce un coefficiente di rettifica pari allo 0,50.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	113,00	€ 700,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 700,00

Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 700,00

120,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A - APPARTAMENTO CON  
CANTINA E GARAGE COME  
ACCESSORIO

1. Autorimessa

Identificato al n. Subalterno 26

Posto al piano SI

Composto da Garage

Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € **11200**

Note: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore minimo di 800 euro ed uno massimo di 1100 €/mq. per quanto riguarda i box. In linea con la vetustà dell'appartamento e del fabbricato nel suo complesso, si è ritenuto di imputare una valutazione sul livello inferiore (800 €/mq), a ciò confortati pure dalla indagine di mercato effettuata per tipologia in zona.

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

Essendoci sufficienti dati commerciali si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

[REDACTED] Largo San Giovanni 28, Pordenone.  
[REDACTED] del Pordenone 14, Pordenone.  
[REDACTED] te 18, Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI, per la zona di Vallenoncello, riporta valori per le abitazioni civili (A/2) un minimo di 710 €/mq ed un max di 1.000 €/mq, mentre per le abitazioni economiche (A/3) un minimo di 600 €/mq ed un max di 800 €/mq. Infine i box (garage) sono valorizzati da un minimo di 800 €/mq ed un max di 1.100 €/mq. Detti valori sono in linea con quanto rilevato dalla indagine di mercato.

Sia per l'appartamento che per il garage si è ritenuto di imputare il valore minimo rilevato, per quanto espresso nel corso della perizia.;

Altre fonti di informazione: ==.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.000,00.

Si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata essendoci sufficienti dati di mercato, rilevati direttamente tramite alcune agenzie immobiliari nonché suffragati dalle risultanze dell'OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

v

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	113,00	€ 700,00	€ 79.100,00
Terrazzi	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Cantina	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.000,00
Valore corpo	€ 84.000,00
Valore accessori	€ 11.200,00
Valore complessivo intero	€ 95.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.200,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE COME ACCESSORIO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	120,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

**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% )	€ 14.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali arretrate	€ -190,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 80.730,00</b>
---	--------------------

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di una zona residenziale edificata per lo più negli anni '80 del secolo scorso e scarsamente manuttenuta. Ancorchè all'epoca potesse rappresentare un discreto appeal commerciale, anche per una discreta qualità costruttiva e per le agevolazioni di edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 75/82, la quarantina di anni trascorsi, in assenza di ristrutturazioni e/o importanti manutenzioni straordinarie, ne hanno chiaramente ridotto l'appetibilità commerciale, che rimane per una fascia piuttosto marginale della popolazione. Questo però si riflette sul valore commerciale che diventa estremamente interessante.

**Allegati**

- 1) Planimetria appartamento con cantina
- 2) Planimetria garage
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visura storica catastale appartamento
- 5) Visura storica catastale garage
- 6) Visura storica catastale F.40, particella 746
- 7) Contratto di provenienza
- 8) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 9) Dich. Ag. Entrate di assenza di affitti attivi registrati
- 10) Certificato di Stato di Famiglia
- 11) Dich. Amm. Cond. sulla situaz. debitoria
- 12) Riparto spese condominiali 2021
- 13) Riparto spese cond. 2022 e fino al 18-05-2023
- 14) Regolamento di condominio
- 15) Foto E.I. 132/2022
- 16) Dich. del tecnico termocaldaista

Data generazione:  
29-05-2023 09:05:12

L'Esperto alla stima  
**Mario Miani**



MIANI  
MARIO  
CONAF  
4.11  
Dottore  
Agronomo  
29.05.2023  
08:43:21  
GMT+00:00