

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione di tipo
popolare (economico) con
corte/giardino di proprietà

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga)
Portogruaro
Telefono: 0421205157
E-mail: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: zona residenziale periferica

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

proprietà di 1/2 in regime di , foglio 26, particella 386, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo via Fornace n. 7, piano terra, comune Pordenone , categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 103 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 445,44;

proprietà di 1/2 in regime di , foglio 26, particella 386, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo via Fornace n. 7, piano terra, comune Pordenone , categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 70,24;

Catasto terreni: Ente Urbano , sezione censuaria Pordenone , foglio 26, particella 386, qualità Ente Urbano, superficie catastale 510

2. Possesso

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietaria per la quota di ½ dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

previa installazione di una rampa d'accesso dal piano pavimento porticato al piano abitazione

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

per 1/2 del sig. [REDACTED] in regime di [REDACTED]

e di proprietà per 1/2 di [REDACTED] in regime di [REDACTED]
[REDACTED]

comproprietaria: [REDACTED] in regime di [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Corpo: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Bene: Via Fornace n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

Valore di stima complessivo netto: € 111.272,80

Valore di stima della quota esecutata: € 55.636,40 arrotondato ad € 55.650,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 06/07/2023, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali per l'immobile sito nel Comune di Pordenone Via Fornace n. 7, acquisizione del titolo di provenienza, controllo atto di pignoramento, verifica presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca in Comune di pratiche edilizie, estratto vigente PRGC, quotazione Borsino Immobiliare Pordenone e Agenzia Entrate e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Fornace n. 7

Lotto: 001 - abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

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: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Fornace n. 7

Note: Trattasi di una abitazione posta al piano terra con soprastante soffitta, adiacenza esterna ad uso autorimessa crollata/inesistente, oltre alla corte/giardino di pertinenza, sita nel Comune di Pordenone Via Fornace n. 7 di cui abitazione distinta nel foglio 26 mappale 386 subalterno 1, autorimessa crollata/inesistente ancora censita in catasto con il subalterno 2 e subalterno 3 corrispondente al bene comune non censibile -corte comune alle due unità immobiliari presente in banca dati del catasto - di proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED] e di proprietà per 1/2 [REDACTED]. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 26 di Pordenone mappale 386 Ente Urbano di mq 510,00

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: C [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi annotazioni descritte nel retro dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di cui allegato 4/B

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/2 in regime [REDACTED] (vedasi allegato 4 e allegato 5/1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di [REDACTED], foglio 26, particella 386, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo via Fornace n. 7, piano terra, comune Pordenone, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 103 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 445,44

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 30781/7778 di data 19/09/2001 notaio Gaspare Gerardi

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno; è presente una servitù attiva di transito attraverso il mappale 387 del foglio 26 di Pordenone di proprietà terzi

Confini: con i mappali 435, 403 e 387

Note: il sub. 3 corrisponde ad un bene comune non censibile e precisamente l'area ad uso corte/giardino (comune ai sub. 1 e sub. 2 attualmente quest'ultimo crollato/inesistente). SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI UN TIPO MAPPALE E SOPPRESSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB. 2 CORRISPONDENTE ALL'AUTORIMESSA CON PRATICA DOCFA IN QUANTO RISULTA CROLLATA ED INESISTENTE, NONCHÉ AGGIORNARE L'ELENCO IMMOBILI FABBRICATI ED ELABORATO PLANIMETRICO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di [REDACTED], foglio 26, particella 386, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo via Fornace n. 7, piano terra, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 70,24

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 30781/7778 di data 19/09/2001 notaio Gaspare Gerardi

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno; è presente una servitù attiva di transito attraverso il mappale 387 del foglio 26 di Pordenone di proprietà terzi

Confini: con i mappali 435, 403 e 387

Note: il sub. 3 corrisponde ad un bene comune non censibile e precisamente l'area ad uso corte/giardino (comune ai sub. 1 e sub. 2 attualmente quest'ultimo crollato/inesistente). SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI UN TIPO MAPPALE E SOPPRESSIONE DELLA SUDDETTA UNITÀ IMMOBILIARE CON PRATICA DOCFA IN QUANTO L'AUTORIMESSA RISULTA CROLLATA ED INESISTENTE, NONCHÉ AGGIORNARE L'ELENCO IMMOBILI FABBRICATI ED ELABORATO PLANIMETRICO.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria Pordenone, foglio 26, particella 386, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 510

Derivante da: vedasi allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a nord ed Est mappale 403, a sud mappale 387 ed a ovest mappale 435

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano difformità catastali nella planimetria dell'abitazione con modifiche esterne, interne con soprastante soffitta, adiacenza esterna ad uso autorimessa crollata/inesistente oltre alla corte/giardino da variare nell'elenco immobili fabbricati ed elaborato planimetrico

Regolarizzabili mediante: tipo mappale, pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale, variazione elenco immobili fabbricati ed elaborato planimetrico

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

rilievo, tipo mappale, docfa con planimetria catastale, elenco immobili ed elaborato planimetrico: € 3.850,00

Oneri Totali: **€ 3.850,00**

Note: onorario stimato per una competenza professionale di rilievo fabbricato di € 600,00 + tipo mappale € 1.000,00 + docfa, planimetria catastale, elenco immobili ed elaborato planimetrico € 1150,00 + diritti catastali e spese € 250,00 per un complessivo di € 3.000,00 + 5% cassa

€ 150,00 + 22% iva € 693,00 per un totale di € 3.843,00 arrotondato ad € 3.850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi planimetria di cui allegato 9

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una abitazione posta al piano terra con soprastante soffitta, adiacenza esterna ad uso autorimessa crollata/inesistente, oltre alla corte/giardino di pertinenza, sita nel Comune di Pordenone Via Fornace n. 7 di cui abitazione distinta nel foglio 26 mappale 386 subalterno 1, autorimessa crollata/inesistente ancora censita in catasto con il subalterno 2 e subalterno 3 corrispondente al bene comune non censibile -corte comune alle due unità immobiliari presente in banca dati del catasto - di proprietà per 1/2 del sig. ██████████ in regime di ██████████ ██████████ e di proprietà per 1/2 ██████████ in regime ██████████ ██████████. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 26 di Pordenone mappale 386 Ente Urbano di mq 510,00

Caratteristiche zona: edificata periferica

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Conegliano e Piancavallo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ in qualità di proprietaria per la quota di 1/2 dell'immobile

Note: occupato per la proprietà di 1/2 dalla sig.ra ██████████ con la presenza di arredi. Si precisa che il fabbricato è di proprietà per 1/2 del sig. ██████████ in regime di ██████████

██████████ e di proprietà per 1/2 di ██████████

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di ██████████ ██████████; Derivante da: ipoteca in rinnovazione su atto di mutuo Rep. 30782 del 19/09/2001 notaio Gerardi Gaspare; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 19/09/2001 ai nn. 30782; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2021 ai nn. 11139/1708; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 123.949,66;
Note: vedasi allegato 5/2 e 5/4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ ██████████; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Roma in data 25/02/2020 ai nn. 3843; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/05/2021 ai nn. 8380/1275; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: €

7.821,37;

Note: vedasi allegato 4/C e 5/3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 19/09/2001 ai nn. 30782; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2001 ai nn. 14182/2448; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 123.949,66; Note: annotazione presentata il 05/06/2009 Reg. part. 1177 Reg. gen. 7893 surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007; formalità successive iscrizione presentata il 08/07/2021 Reg. part. 1708 Reg. gen. 11139 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo -VEDASI ALLEGATO 5/2-.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 09/11/2022 ai nn. 2515 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/01/2023 ai nn. 733/620; vedasi allegato 4/A e 5/5.

N.b.: nell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che [REDACTED] risulta pieno proprietario per la quota di 1/1 con ulteriore informazione nella sezione D "che il [REDACTED], come sopra generalizzato, è coniugato in regime di [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Si rileva nell'atto notarile all'art. 4 eventuali "servitù attive e passive ed in particolare con la servitù attiva di transito attraverso il mappale 387 del foglio 26"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile risulta accessibile a tutti i soggetti disabili con impedita o ridotta mobilità previa installazione di una rampa d'accesso dal piano pavimento porticato al piano abitazione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: è stato recuperato in loco il nuovo libretto caldaia di cui installazione avvenuta in data 02/11/2022 (vedasi allegato 10)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gerardi Gaspare, in data 19/09/2001, ai nn. 30781/7778; trascritto a Pordenone, in data 26/09/2001, ai nn. 14181/10076.

Note: vedasi allegato 4 e allegato 5/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: sanatoria di opere abusive Prot./Rep. 27402/86 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 25/07/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: sanatoria di opere abusive

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: ampliamento a fabbricato residenziale sul lato Nord di una tettoia aperta, sul lato Ovest di un ripostiglio e di un piccolo fabbricato ad uso autorimessa

Oggetto: concessione in sanatoria

Presentazione in data 27/06/1986 al n. di prot. 27402

Rilascio in data 25/07/1994 al n. di prot. 27402/86

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedasi planimetria allegata alla sanatoria, atto notorio, documentazione fotografica e relazione tecnica

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano difformità edilizie con modifiche esterne di ornato, ampliamento abusivo di un porticato sul fronte abitazione, modifiche interne eseguite con opere di manutenzione straordinaria anche strutturale; l'adiacenza esterna ad uso autorimessa risulta crollata/inesistente; è presente una casetta in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino avente un valore irrisorio e non considerabile; la soffitta esistente facente parte del fabbricato d'abitazione, per tipologia dei materiali di costruzione, può essere valutata costruita in data anteriore all'entrata in vigore del primo PRG avvenuto il 30/11/1955

Regolarizzabili mediante: sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009 art. 58 (sanatoria della manutenzione straordinaria eseguita anche con opere strutturali e ampliamento inferiore a 200 mc con opere realizzate nell'anno 2002) e pratica di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto sopra descritto

pratica di sanatoria edilizia e strutturale compresa di sanzioni: € 11.500,00

Oneri Totali: **€ 11.500,00**

Note: competenze professionali per pratica di sanatoria edilizia e strutturale € 5.500,00 + 5% cassa € 275,00 + 22% IVA 1.270,50 + sanzione comunale di € 619,20 + sanzione strutturale stimata di € 1.000,00 + spese anticipate e diritti esenti IVA € 300,00 + pratica di agibilità compresa di certificati impianti ed altre attestazioni stimata di € 2.500,00 per un totale di circa € 11464,70 arrotondato ad € 11.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1 residenziale a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà**

Trattasi di una abitazione posta al piano terra con soprastante soffitta, adiacenza esterna ad uso autorimessa crollata/inesistente, oltre alla corte/giardino di pertinenza, sita nel Comune di Pordenone Via Fornace n. 7 di cui abitazione distinta nel foglio 26 mappale 386 subalterno 1, autorimessa crollata/inesistente ancora censita in catasto con il subalterno 2 e subalterno 3 corrispondente al bene comune non censibile - corte comune alle due unità immobiliari presente in banca dati del catasto - di proprietà per 1/2 del [REDACTED] regime di [REDACTED] e di proprietà per 1/2 [REDACTED] in regime di [REDACTED].

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 26 di Pordenone mappale 386 Ente Urbano di mq 510,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi annotazioni descritte nel retro dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di cui allegato 4/B

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **622,37**

È posto al piano: terra con soprastante soffitta

L'edificio è stato costruito nel: ante al 01/09/1967 e sanatoria prot. 27402/86 rilasciata dal Comune di Pordenone in data 25/07/1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: si rilevano ulteriori abusi edilizi eseguiti dopo l'atto di compravendita

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Pordenone Via Fornace n. 7; ha un'altezza utile interna da un minimo di ml 2.58 ad un massimo di ml 2.76

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente al piano terra, scadente nel piano soffitta e pessimo nella copertura del fabbricato, pertanto, il sottoscritto esprime un giudizio generale sull'immobile mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio del piano soffitta in latero cemento e copertura in legno condizioni: mediocri nel primo solaio e pessime nella copertura Note: copertura da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri Note: muratura al piano terra non rilevabile

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale con anta singola a battente e carraio con due ante materiale: cancello pedonale verniciato e cancello carraio zincato apertura: manuale condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC e vetrocamera protezione: zanzariere e balconi materiale protezione: alluminio condizioni: da normalizzare Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: due falde inclinate con tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: la struttura di copertura è composta da vetuste travi in legno con correnti in legno ed appoggio su quest'ultimi delle tegole marsigliesi (nessun isolamento con vistose tracce di luce provenienti dall'esterno) il tutto con uno stato di manutenzione e conservazione pessimo
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio con cappotto esterno da cm 4 il tutto per uno spessore complessivo di circa cm 35 coibentazione: cappotto in polistirene rivestimento: tipo civile condizioni: medie Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: al grezzo in cemento condizioni: da normalizzare

Pavim. Interna	Note: nessuna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da normalizzare Note: si rileva l'avvenuta rimozione di piastrelle nel pavimento del bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti Note: nessuna
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea e parabola condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Antifurto	tipologia: predisposto nelle tubazioni combinatore tel.: assente condizioni: da completare conformità: impianto da completare Note: nessuna
Citofonico	tipologia: audio e video condizioni: da riparare conformità: non rilevabile Note: impianto guasto
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: da riparare conformità: non rilevabile Note: impianto guasto
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: nessuna
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: non rilevabile ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile Note: nessuna
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da verificare conformità: non rilevabile Note: nessuna

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **pozzo artesiano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**
Note: nessuna

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	127,95	1,00	127,95	€ 800,00
superficie lorda tettoia aperta	sup lorda di pavimento	22,77	0,35	7,97	€ 800,00
superficie lorda porticato da regolarizzare	sup lorda di pavimento	24,50	0,35	8,58	€ 800,00
superficie cortile/giardino fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75	€ 800,00
superficie cortile/giardino oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	309,78	0,05	15,49	€ 800,00
superficie lorda soffitta	sup lorda di pavimento	112,37	0,20	22,47	€ 800,00

Mq 186,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

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: Provincia di Pordenone-Comune di Pordenone, Via Fornace n. 7;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 800,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazioni Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 800,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

8.2 Valutazione corpi:**abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.968,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda abitazione piano terra	127,95	€ 800,00	€ 102.360,00
superficie lorda tettoia aperta	7,97	€ 800,00	€ 6.376,00
superficie lorda porticato da regolarizzare	8,58	€ 800,00	€ 6.864,00
superficie cortile/giardino fino a 25 mq	3,75	€ 800,00	€ 3.000,00
superficie cortile/giardino oltre a 25 mq	15,49	€ 800,00	€ 12.392,00
superficie lorda soffitta	22,47	€ 800,00	€ 17.976,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.968,00
Valore corpo			€ 148.968,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.968,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.484,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione di tipo popolare (economico) con corte/giardino di proprietà	Abitazione di tipo popolare [A4]	186,21	€ 148.968,00	€ 74.484,00

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%)	€ 22.345,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.350,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.272,80
---	---------------------

Valore di stima complessivo netto: € 111.272,80

Valore di stima della quota eseguita: € 55.636,40 arrotondato ad **€ 55.650,00**

Note finali dell'esperto:

Trattasi di una abitazione posta al piano terra con soprastante soffitta, adiacenza esterna ad uso autorimessa crollata/inesistente, oltre alla corte/giardino di pertinenza, sita nel Comune di Pordenone Via Fornace n. 7 di cui abitazione distinta nel foglio 26 mappale 386 subalterno 1, autorimessa crollata/inesistente ancora censita in catasto con il subalterno 2 e subalterno 3 corrispondente al bene comune non censibile - corte comune alle due unità immobiliari presente in banca dati del catasto - di proprietà per 1/2 del sig. ██████████ ██████████ in regime di ██████████ ██████████ e di proprietà per 1/2 di ██████████ ██████████ in regime di ██████████ ██████████.

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 26 di Pordenone mappale 386 Ente Urbano di mq 510,00

Allegati

- Allegato 1) Verbale di sopralluogo del 14/09/2023
- Allegato 2) Documentazione fotografica
- Allegato 3) Estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, elenco immobili fabbricati, elaborato planimetrico e due planimetrie catastali
- Allegato 4) Atto di compravendita Rep. 30781/7778 di data 19/09/2001 del notaio Gaspare Gerardi
 - 4/A Atto di pignoramento Rep. 2515 di data 09/11/2022 Uff. Giud. Pordenone trascritto a Pordenone il 17/01/2023 RG 733 e RP 620
 - 4/B Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione riportate nella seconda pagina
 - 4/C Atto di intervento della ██████████ quale mandataria con rappresentanza di ██████████ nella procedura esecutiva n. 196/2022 del Tribunale di Pordenone promossa da ██████████
- Allegato 5) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 6) fabbricato costruito ante al 01/09/1967 e sanatoria di opere abusive Prot. /Rep. 27402/86 del 25/07/1994 con relativa documentazione fotografica depositata, relazione e planimetria dell'immobile
- Allegato 7) Estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona omogenea B1 -residenziale a bassa densità-
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare del Comune di Pordenone e dell'Agenzia Entrate
- Allegato 9) Elaborato di rilievo con l'indicazione delle opere abusive da sanare (difformità edilizie, strutturali e catastali) a seguito della manutenzione straordinaria e ampliamento abusivo del porticato sul lato est del fabbricato
- Allegato 10) Attestato di Prestazione Energetica

Data generazione:
25-09-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato digitalmente da
UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di Venezia
C = IT