

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

promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **81/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento al**  
**primo piano con cantina al**  
**piano terra**

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

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

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

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con foglio 10, particella 69, subalterno 8, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Boreana, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,00 vani, superficie totale 108 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 433,82

### 2. Possesso

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA S.P.A

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Corpo:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Boreana n. 64 interno 1 - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra

**Prezzo da libero:** € 67.093,71 arrotondato ad € 67.100,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto 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 26/02//2024, 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 San Vito al Tagliamento (PN) via Boreana n. 64 interno 1, acquisizione dell'atto di compravendita, contratto di mutuo, ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca in Comune di San Vito al Tagliamento di una licenza edilizia con certificato di abitabilità, estratto del vigente PRGC, quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Vito al Tagliamento e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **San Vito al Tagliamento (PN)**

Località/Frazione

Via Boreana n. 64 interno 1

**Lotto: 001 - appartamento al primo piano con cantina al piano terra**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

nessuna

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Boreana n. 64 interno 1**

Note: Trattasi di un appartamento sito al primo piano del condominio Gardenia con cantina al piano terra ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN) via Boreana n. 64 interno 1 contraddistinto nel foglio 10 mappale 69 sub.8 di proprietà

3 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

a. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 10 di San Vito al Tagliamento mappale 69 Ente Urbano di mq 3190,00

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei bene - Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 3 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 10, particella 69, subalterno 8, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo via Boreana, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento,

categoria A/3, classe 2, consistenza 7,00 vani, superficie totale 108 mq escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 433,82

Derivante da: vedasi visura catastale di cui allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: parti comuni dell'edificio ai sensi dell'artt. 1117 e seguenti del Codice civile; non esiste nessun regolamento condominiale e neppure tabella millesimale; l'amministratore per la ripartizione delle spese utilizza una "tabella millesimale" non deliberata dall'assemblea; vedasi allegato 4/2

Confini: mappale 71, 73, 568, 70 e strada via Boreana

Note: nella visura catastale manca l'indicazione del numero civico

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva al piano terra nel locale cantina la mancata rappresentazione grafica di una muratura d'angolo dalle dimensioni di cm 32 x cm 25 nonché il rilevamento della posizione della porta d'ingresso arretrata di 1,00 ml verso l'interno dell'atrio cantine ad uso comune (tale situazione non risulta sanabile pertanto la porta dovrà essere riposizionata nella posizione di progetto); a livello di parti comuni condominiali si rileva una difformità interna che riguarda il locale contatori nel sottoscala, tamponamento di una porta dal corridoio ad uso comune di accesso alla centrale termica comune e ricavo di una porta esterna alla centrale stessa, modifiche interne nel piano sottotetto con lieve spostamento della porta di accesso, esatta indicazione di una canna fumaria e di un pilastro ed infine modifica del posizionamento del parapetto esterno. All'interno dell'appartamento sito al primo piano si individua nella cucina la presenza di una canna fumaria dalle dimensioni di cm 48 x 28, errata rappresentazione grafica della porta e finestra presente in cucina, difformità nella finestra del bagno, difformità nella loggia aperta e difformità nella finestra del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità sopradescritte

competenze per pratica catastale : € 1.670,00

Oneri Totali: € 1.670,00

Note: competenze per rilievo dell'appartamento e sviluppo del DWG, visura catastale, nuova planimetria e docfa per un onorario di € 1.300,00 + 5% + 22% iva = € 1.665,30 arrotondato ad € 1.670,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: vedasi allegato n. 9 con l'individuazione sul progetto autorizzato e sulla planimetria catastale delle difformità riscontrate in loco

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

Trattasi di un appartamento sito al primo piano del condominio Gardenia con cantina al piano terra ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN) via Boreana n. 64 interno 1 contraddistinto nel foglio 10 mappale 69 sub.8 di proprietà

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Il fabbricato ricade al catasto terreni nel

foglio 10 di San Vito al Tagliamento mappale 69 Ente Urbano di mq 3190,00

**Caratteristiche zona:** edificata periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Spilimbergo, Codroipo, Udine e Piancavallo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: all'interno dell'appartamento sono presenti mobili ed arredi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A contro [redacted], Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 21/04/2006 ai nn. 140180/32582; Registrato a Pordenone in data 26/04/2006 ai nn. 3163/S.1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2006 ai nn. 7405/2016; Importo ipoteca: € 195000,00; Importo capitale: € 130000,00; Note: vedasi allegato 4/1 e allegato 5 nota 2. Si rileva nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare e precisamente nell'atto di pignoramento la cessione di credito da Intesa Sanpaolo S.P.A a favore di Organa SPV S.r.l.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di UNEP Tribunale di Pordenone in data 18/05/2023 ai nn. 850 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2023 ai nn. 8536/6661; vedasi allegato 5 nota 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.724,59.

**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:** € 2.175,78 corrispondenti a spese condominiali non pagate a consuntivo per l'anno 2022-2023 € 751,19 + preventivo per l'anno 2023-2024 € 2.724,59 per un totale di € 3.475,78 di cui € 1.300,00 pagati nell'anno 2024 per un sospeso complessivo alla data di perizia di € 2.175,78; vedasi allegato 4/2 della dichiarazione dell'amministratore

**Millesimi di proprietà:** parti comuni dell'edificio ai sensi dell'artt. 1117 e seguenti del Codice Civile;

N:B: non esiste nessun regolamento condominiale e neppure una tabella millesimale; l'amministratore per la ripartizione delle spese utilizza una "tabella" non deliberata/approvata dall'assemblea; vedasi allegato 4/2

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

l'immobile non risulta accessibile ai soggetti disabili con impedita o ridotta mobilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** è stato redatto l'attestato di prestazione energetica con scadenza 01/05/2034

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
7 proprietà per  
1/2 in regime di comunione dei beni con dal 21/04/2006 ad oggi (attuale/i proprieta-  
rio/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 21/04/2006,  
ai nn. 140179/32581; trascritto a Pordenone , in data 26/04/2006, ai nn. 7404/4315.  
Note: vedasi allegato 4 e allegato 5 nota 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia prot. n. 8219/71 del 27/03/1972

Intestazione: I.A.C.P. Pordenone

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: costruzione di un fabbricato di abitazione a carattere popolare a 18 appartamenti e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/03/1972 al n. di prot. 8219/71

Rilascio in data 27/03/1972 al n. di prot. 8219/71

Abitabilità/agibilità in data 25/01/1974 al n. di prot. 8219/71

NOTE: vedasi allegato n. 6: licenza edilizia n. 8219/71 rilasciata in data 27/03/1972 con autorizzazione di abitabilità n. 8219/71 del 25/01/1974 per la costruzione di un fabbricato di abitazione a carattere popolare a 18 appartamenti e recinzione. Vedasi ulteriori pratiche edilizie di cui concessione n. 2160 del 27/03/1980 per la chiusura dei terrazzini del fabbricato d'abitazione esistente a più appartamenti e concessione n. 692 del 19/02/1985 per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato per complessivi 18 alloggi con relativo elaborato grafico

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva al piano terra nel locale cantina la presenza di una muratura d'angolo dalle dimensioni di cm 32 x cm 25 nonché il posizionamento della porta d'ingresso arretrata di 1,00 ml verso l'interno dell'atrio cantine ad uso comune (tale situazione non risulta sanabile pertanto la porta dovrà essere riposizionata nella posizione di progetto); a livello condominiale si rileva una difformità interna che riguarda il locale contatori nel sottoscala, tamponamento di una porta dal corridoio ad uso comune di accesso alla centrale termica e ricavo di una porta esterna alla centrale stessa, modifiche interne nel piano sottotetto con lieve spostamento della porta di accesso, esatta indicazione di una canna fumaria e di un pilastro ed infine modifica del posizionamento del parapetto esterno. Per dette difformità dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria condominiale. All'interno dell'appartamento sito al primo piano

si individua una difformità con lieve spostamento della porta di ingresso, riduzione di dimensione della canna fumaria presente in cucina a cm 48 x 28, errata rappresentazione grafica della porta e finestra presente in cucina, difformità nella finestra del bagno, difformità nella loggia aperta, difformità nella finestra del soggiorno e lieve spostamento della porta interna tra soggiorno e atrio. Per le difformità all'appartamento dovrà essere presentata un'ulteriore SCIA in sanatoria. Regolarizzabili mediante: sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009 art. 50 punto 3

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

pratica di SCIA in sanatoria compresa di onorario + spese e accessori di legge + oblazione + diritti + quota SCIA condominiale: € 3.200,00

Oneri Totali: € **3.200,00**

Note: Competenze tecniche per sanatoria € 1500,00 + 5% cassa € 75,00+ iva 22% € 346,50 + oblazione € 516,00 + diritti € 20,00 + spese € 200,00 per un totale di € 2.657,50 + pratica per SCIA in sanatoria condominiale per una quota stimata di € 500,00 per un complessivo di € 3.157,50 arrotondato ad € 3.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
note: vedasi allegato 9

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PRG               |
| Zona omogenea:  | B2                |
| 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:** vedasi allegato 7

Descrizione: **abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra**

Trattasi di un appartamento sito al primo piano del condominio Gardenia con cantina al piano terra ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN) via Boreana n. 64 interno 1 contraddistinto nel foglio 10 mappale 69 sub.8 di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

beni con proprietà per 1/2 in regime di comunione dei

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 10 di San Vito al Tagliamento mappale 69 Ente Urbano di mq 3190,00

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1 - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1 - Stato

Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata in regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,65**

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985 nelle parti comuni condominiali

L'unità immobiliare è identificata con il numero: San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 nell'appartamento e ml 2.32 nella cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un degrado nello stato di manutenzione e conservazione delle pitture esterne lato Est del fabbricato ed uno stato mediocre da normalizzare nelle parti comuni del fabbricato condominiale

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | tipologia: <b>a due falde</b> materiale: <b>falde inclinate visibili</b><br>condizioni: <b>sufficiente</b><br>Note: nessuna                  |
| Fondazioni          | tipologia: <b>si presume fondazioni di tipo nastriforme</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna |
| Solai               | tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna  |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>mediocre</b>   |

Note: si rilevano le pitture interne nelle varie stanze con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b><br>Note: nessuna  |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>Anta singola e doppie ante a battente</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>avvolgibili in plastica</b> condizioni: <b>pesime</b><br>Note: si rilevano varie rotture nei sistemi per avvolgere le tapparelle |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b><br>Note: nessuna  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>non rilevabile</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficiente</b><br>Note: nessuna  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>intonaco interno ed esterno con muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>tinteggiato</b> condizioni: <b>da risanare con opere di straordinaria manutenzione</b><br>Note: nessuna              |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle nella zona giorno e linoleum nella zona notte</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: <b>descrizione della porta di ingresso all'appartamento</b>  |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>pesime</b><br>Note: rivestimento mediocre in cucina e pessimo in bagno   |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Note: nessuna  |

**Impianti:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Antenna collettiva | tipologia: <b>rettilinea e parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna |
| Citofonico         | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna                 |

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna  |
| Fognatura | tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>non rilevabile</b> ispezionabilità : <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b><br>Note: nessuna                   |
| Gas       | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna                                     |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>autoclave condominiale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna                      |
| Termico   | tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: nessuna |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appartamento è composto al piano terra da un locale cantina (con beni comuni non censibili quali atrio, vano scale, locale contatori nel sottoscala, atrio cantine, locale autoclave, centrale termica condominiale, atrio appartamenti con stenditoio comune nel piano sottotetto) e al primo piano atrio, cucina, loggia chiusa, soggiorno, loggia aperta, corridoio, bagno e tre camere.

| Destinazione                | Parametro              | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| cantina al piano terra      | sup lorda di pavimento | 8,35             | 0,20   | 1,67                   | € 860,00        |
| appartamento al primo piano | sup lorda di pavimento | 96,71            | 1,00   | 96,71                  | € 860,00        |
| loggia chiusa               | sup lorda di pavimento | 4,23             | 0,35   | 1,48                   | € 860,00        |
| loggia aperta               | sup lorda di pavimento | 8,36             | 0,35   | 2,93                   | € 860,00        |
|                             |                        |                  |        | <b>Mq 102,79</b>       |                 |

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

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita 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.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del Registro di Pordenone

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone-Comune di San Vito al Tagliamento via Boreana n. 64 interno 1

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 860,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Vito al Tagliamento. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 860,00 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/scadente.

**8.2 Valutazione corpi:**

**appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.399,40.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cantina al piano terra                            | 1,67                          | € 860,00               | € 1.436,20                |
| appartamento al primo piano                       | 96,71                         | € 860,00               | € 83.170,60               |
| loggia chiusa                                     | 1,48                          | € 860,00               | € 1.272,80                |
| loggia aperta                                     | 2,93                          | € 860,00               | € 2.519,80                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 88.399,40               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 88.399,40               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore complessivo intero          | € 88.399,40 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 88.399,40 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|           | appartamento al primo piano facente parte del condominio Gardenia con cantina al piano terra | 102,79                  | € 88.399,40                          | € 88.399,40                   |

**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% ) | € 13.259,91 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 2.175,78  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 4.870,00  |
| spese per esatto posizionamento della porta cantina   | € -1.000,00 |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 67.093,71</b> |
|---|--------------------|

Arrotondato ad € 67.100,00

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un appartamento sito al primo piano del condominio Gardenia con cantina al piano terra ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN) via Boreana n. 64 interno 1 contraddistinto nel foglio 10 mappale 69 sub.8 di proprietà del sig.

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 10 di San Vito al Tagliamento mappale 69 Ente Urbano di mq 3190,00

**Allegati**

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 24/04/2024
- Allegato 2) documentazione fotografica dell'immobile
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetria catastale, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico
- Allegato 4) copia atto di compravendita Rep. 140179/32581 di data 21/04/2006 notaio Giovanni Pascatti
  - 4/1) contratto di mutuo Rep. 140180/32582 di data 21/04/2006 notaio Giovanni Pascatti
  - 4/2) rendiconto spese condominiali non pagate bilancio consuntivo anno 2023 e bilancio preventivo anno 2024
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità dei signori Gnegne Issa e Bandaogo Barguissa Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone con relative note n. 1-2-3
- Allegato 6) licenza edilizia n. 8219/71 del 27/03/1972 rilasciata dal Comune di San Vito al Tagliamento con elaborati grafici e certificato di abitabilità n. 8219/71 del 25/01/1974. A seguire concessione n. 2160 del 27/03/1980 per la chiusura dei terrazzini del fabbricato d'abitazione esistente a più appartamenti e ulteriore concessione n. 692 del 19/02/1985 per restauro e risanamento conservativo del fabbricato per complessivi 18 alloggi con elaborato grafico
- Allegato 7) Comune di San Vito al Tagliamento - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea B2 -art. 13 punto 2
- Allegato 8) quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di San Vito al Tagliamento
- Allegato 9) stralcio dell'elaborato di progetto e planimetria catastale con indicate le difformità rilevate con il raffronto dello stato dei luoghi
- Allegato 10) attestazione di prestazione energetica -APE-

Data generazione:  
02-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**

Firmato digitalmente da

**UGO  
MARZINOTTO**

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