

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 74/2023 R.G.Es.



RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434371183
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Prodolone n. 12 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: L'immobile è ubicato nella zona a nord-ovest del capoluogo, nelle vicinanze dell'area centrale dello stesso e molto vicino alla limitrofa località di Prodolone. l'uso edizio circostante è prevalentemente a destinazione residenziale con tipologia abitativa mono o bifamiliare.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]
 [REDACTED], diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 19, particella 728, subalterno 12, scheda catastale data di presentazione 16/10/2001, prot. n. 000177128, indirizzo Via Prodolone 12, interno 12, piano S1-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 87 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, rendita € 610,71, 1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED], diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 19, particella 728, subalterno 19, scheda catastale data di presentazione 16/10/2001, prot. n. 000177128, indirizzo Via Prodolone 12, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 16 mq., rendita € 36,88

2. Possesso

Bene: Via Prodolone n. 12 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Prodolone n. 12 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Via Prodolone n. 12

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

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

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

n.b. - Mancano le trascrizioni e le volture catastali delle dichiarazioni di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] (che non permettono l'aggiornamento della ditta catastale), sono invece correttamente trascritte le relative accettazioni d'eredità che confermano la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Prodolone n. 12

Note: Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di 13 unità abitative insistenti nel Condominio Quadrifoglio B, inserite in un lotto mappale corrispondente al sedime dello stesso Condominio con generose superfici a giardino e cortile interno di parcheggio per l'accesso ai garage prospiciente la strada di quartiere e nelle immediate vicinanze della SP21, composto da: Appartamento (sub 12) al Piano Terzo, Int. 12 con vano CT (in terrazzo) e superfici accessorie relative all'abitazione compreso, al Piano Seminterrato, una cantina di discrete dimensioni ed un generoso garage (sub 19).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED], diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 19, particella 728, subalterno 12, scheda catastale data di presentazione 16/10/2001, prot. n. 000177128, indirizzo Via Prodolone 12, interno 12, piano S1-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 87 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, rendita € 610,71

Derivante da: COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 177128 in atti dal 16/10/2001 COSTITUZIONE (n. 2475.1/2001); Atto del 20/03/2002 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 87943 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4029.1/2002 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 02/04/2002; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2003 Pratica n. 19771 in atti dal 07/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1259.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2003 Pratica n. 22171 in atti dal 12/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1422.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2013 Pratica n. PN0036663 in atti dal 25/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5162.1/2013); VAR-

IAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 Pratica n. PN0120216 in atti dal 27/11/2014 VARI-
AZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30579.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
19/02/2021 Pratica n. PN0009300 in atti dal 19/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UF-
FICIO (n. 4785.1/2021);

Millesimi di proprietà di parti comuni: COMPLESSIVI 85,36 (OTTANTACINQUE VIRGOLA TREN-
TASEI) SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE "QUADRIFOGLIO B", E 66,23
(SESSANTASEI VIRGOLA VENTITRE) DUEMILLESIMI, DI CUI 62,87 (SESSANTADUE VIRGOLA OT-
TANTASETTE) DUEMILLESIMI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO, 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTAC-
INQUE) DUEMILLESIMI RELATIVI ALL'AUTORIMESSA E 0,61 (ZERO VIRGOLA SESSANTUNO)
DUEMILLESIMI RELATIVI ALLA CANTINA, SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO DE-
NOMINATO "IL QUADRIFOGLIO", COSTITUITE DALLE PARTICELLE DISTINTE AL CATASTO FAB-
BRICATI DI QUEL COMUNE AL FOGLIO 19 MAPP.N. 727 VIA PRODOLONE N. 12/14 - PT - FOGLIO
19 MAPP.N. 726 VIA PRODOLONE N. 12/14 - PT. SONO COMUNI ALLE UNITA' DI CIASCUN EDI-
FICIO CONDOMINIALE "QUADRIFOGLIO A" E "QUADRIFOGLIO B" LE RISPETTIVE AREE DI
SEDIME E LE PARTI COMUNI DEI RISPETTIVI FABBRICATI QUALI RISULTANO DALL'ART.1117 DEL
CODICE CIVILE; SONO COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE "IL QUAD-
RIFOGLIO" L'AREA SCOPERTA COSTITUITA DAI MAPP.NN. 727 E 726 DEL FOGLIO 19.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED],
diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED], diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], fo-
glio 19, particella 728, subalterno 19, scheda catastale data di presentazione 16/10/2001, prot.
n. 000177128, indirizzo Via Prodolone 12, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq.,
superficie Totale: 16 mq., rendita € 36,88

Derivante da: COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 177128 in atti dal 16/10/2001 COS-
TITUZIONE (n. 2475.1/2001); Atto del 20/03/2002 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede POR-
DENONE (PN) Repertorio n. 87943 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4029.1/2002 Reparto PI
di PORDENONE in atti dal 02/04/2002; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2003 Pratica
n. 19794 in atti dal 07/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1266.1/2003); VARIA-
ZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2003 Pratica n. 22406 in atti dal 12/02/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 1437.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2013 Pratica
n. PN0036681 in atti dal 25/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5171.1/2013); VAR-
IAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 Pratica n. PN0120223 in atti dal 27/11/2014 VARI-
AZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30586.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
19/02/2021 Pratica n. PN0009307 in atti dal 19/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UF-
FICIO (n. 4792.1/2021);

Millesimi di proprietà di parti comuni: COMPLESSIVI 85,36 (OTTANTACINQUE VIRGOLA TREN-
TASEI) SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE "QUADRIFOGLIO B", E 66,23
(SESSANTASEI VIRGOLA VENTITRE) DUEMILLESIMI, DI CUI 62,87 (SESSANTADUE VIRGOLA OT-
TANTASETTE) DUEMILLESIMI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO, 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTAC-
INQUE) DUEMILLESIMI RELATIVI ALL'AUTORIMESSA E 0,61 (ZERO VIRGOLA SESSANTUNO)
DUEMILLESIMI RELATIVI ALLA CANTINA, SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO DE-
NOMINATO "IL QUADRIFOGLIO", COSTITUITE DALLE PARTICELLE DISTINTE AL CATASTO FAB-
BRICATI DI QUEL COMUNE AL FOGLIO 19 MAPP.N. 727 VIA PRODOLONE N. 12/14 - PT - FOGLIO
19 MAPP.N. 726 VIA PRODOLONE N. 12/14 - PT. SONO COMUNI ALLE UNITA' DI CIASCUN EDI-
FICIO CONDOMINIALE "QUADRIFOGLIO A" E "QUADRIFOGLIO B" LE RISPETTIVE AREE DI
SEDIME E LE PARTI COMUNI DEI RISPETTIVI FABBRICATI QUALI RISULTANO DALL'ART.1117 DEL
CODICE CIVILE; SONO COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI DEL COMPLESSO RESIDENZIALE "IL QUAD-

RIFOGLIO" L'AREA SCOPERTA COSTITUITA DAI MAPP.NN. 727 E 726 DEL FOGLIO 19.

Confini:

- **appartamento** al Piano Terzo - sub. 12, confinante con vano scale e di accesso, appartamento sub.11, distacco condominiale da due lati e appartamento sub.13;
- **cantina** al Piano Seminterrato (S1) - sub. 12, confinante con autorimessa sub.14, corridoio comune, cantina sub. 5, cantina sub.7 e muro perimetrale;
- **autorimessa** al Piano Seminterrato (S1) - sub.19, confinante con spazio di manovra, muro perimetrale, locale autoclave e autorimessa sub . 18;

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;

n.b.: Si precisa che la ditta catastale attuale non è aggiornata in quanto mancano le dichiarazioni di successione di entrambi i soggetti attualmente intestatari al catasto, [REDACTED]

Note: Vedi specifiche in All.to 1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di prima periferia nord-ovest del Comune di San Vito al Tagliamento, con insediamenti residenziali limitati e di buon respiro volumetrico, a carattere prettamente unifamiliare e bifamiliare, in una zona territoriale tendenzialmente a carattere residenziale con buone possibilità espansive e buona potenzialità di infrastrutture viabilistiche, data la immediata vicinanza con un'arteria stradale di collegamento (SP21) sud-nord e allacciamento all'Autostrada A28.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Vedi specifiche in All.to 8

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE in data 14/04/2023 ai nn. 545 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2023 ai nn. 6939/5425; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Allo stato attuale (26.02.2024) insiste un **debito** pari ad € **19.892,86** per spese ordinarie - **12.773,47** e straordinarie - **7.119,39** con ulteriori specifiche nella dichiarazione autografa riportata in ultima pagina All.to 2.

Millesimi di proprietà: 85,360 - Vedi specifiche in ultima pagina All.to 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1.

con i coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni **proprietario/i ante ventennio al 04/02/2017**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 20/03/2002, ai nn. 87943; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2002, ai nn. 5517/4029. Note: con il quale la società vendeva ai coniugi che acquistavano in regime di comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 19 n. 728 sub 12 e 19.

Titolare/Proprietario: 2.

, proprietario per la quota di 1/4, , proprietaria per la quota di 3/4, dal 05/02/2017 al 08/01/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 14/06/2022, ai nn. 8765/6548.

Note: la dichiarazione di successione non risulta presentata, risulta invece l'accettazione tacita di eredità in forza di atto in data 15.05.2021 rep. 654 Tribunale di Pordenone, trascritta a Pordenone il 14.06.2022 ai nn. 8765/6548.

Titolare/Proprietario: 3.

, proprietario dal 09/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione; trascritto a Pordenone, in data 14/06/2022, ai nn. 8766/6549.

Note: la dichiarazione di successione non risulta presentata, invece risulta l'accettazione tacita di eredità in forza di atto in data 15.05.2021 rep. 654 Tribunale di Pordenone, trascritta a Pordenone il 14.06.2022 ai nn. 8766/6549.

7. PRATICHE EDILIZIE:

ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)

RIFERITE AGLI IMMOBILI in E.I. (Mapp. 728 - sub 12-19) - vedi specifiche in All.to 6

- **Concessione Edilizia Prot. 1672 del 25.06.1996 con INIZIO LAVORI del 10.06.1997 e successivo Prot. 11229 del 09.05.2000**
- **Concessione in VARIANTE Prot. 17452 (rif. 11748) del 14.07.2000 con INIZIO LAVORI del 03.08.2000 Prot. 18832 del 04.08.2000 e TAV. di SEZIONE e PROSPETTI**
- **DIA in VAR. alla C.E. del 21.06.2001 Prot. 15340 del 25.06.2001 con TAV. UNICA COMPARATIVA**
- **Richiesta di Certificato di Abitabilità del 14.11.2001 (Prot. 26819) con CONFORMITÀ IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARIO ed ELETTRICO**
- **Attestazione di Abitabilità del 05.02.2024 (Prot. 3928/P)**

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;
note: Vedi specifiche nella parte "descrizione" di Relazione

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE n° 75 - DCC n° 25 del 06.05.2021
Zona omogenea:	Art. 13-2 - Zona omogenea B2
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE n° 66 - Adozione con DCC n° 61 del 11.12.2014 ed Approvazione con DCC n° 24 del 11.06.2015 - Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE n° 75 - DCC n° 5 del 04.01.2021
Zona omogenea:	Art. 13-2 - Zona omogenea B2
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE n° 66 - Adozione con DCC n° 61 del 11.12.2014 ed Approvazione con DCC n° 24 del 11.06.2015 - Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	8,5 ml
Volume massimo ammesso:	30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedi note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)**

U.N.1 - Comune di San Vito al Tagliamento, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **63**:

I1 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 74/23 (sub 12 - foto da 06 a 08 e da 32 a 56)** riferito ad un **appartamento** compreso in un *complesso edilizio* a nome *Quadrifoglio B* e formato da **13 unità immobiliari** (residenziali) con l'immobile in oggetto di esecuzione collocato marginalmente ad *est* dello stesso, al *Piano Terzo* e con il suo locale **cantina** (sup. accessoria) al *Piano Seminterrato*, anche **S1**. L'intero *complesso edilizio* e di conseguenza anche l'**immobile** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica di moderni e puliti stilemi anche riferiti ai classici, con un progetto complessivo (vedi All.to **6**) di *nuova edificazione* della fine anni '90, abbastanza ricercato ed elegante in riferimento al contesto urbano limitrofo, seppur con una volumetria generale di un certo rilievo e di buon pregio nella sua presenza formale ed una distanza dalla viabilità principale di collegamento: *est-ovest* con il **Centro Paese** e la **SP21 S. Vito al Tagl.to-Pordenone** e *sud-nord* con il limitrofo borgo di **Prodolone** (Via Prodolone) di immediato raggiungimento. Il *complesso edilizio* (foto da **03** a **08**) è "gemello" dell'adiacente (verso nord) *Condominio Quadrifoglio A* ed è formato da un unico blocco a forma **CUBICA**, in *rilevato* rispetto al *filo strada* e da alcune pertinenze dello stesso al *Piano Seminterrato* (leggermente al di sotto del filo strada, quota ± 0.00) dedicate alla viabilità di *relazione* e *posti auto* (in area *nord-est-sud*) ed i cui accessi (*meccanico* e *pedonale*) sono possibili solo e direttamente dalla pubblica *Via Prodolone*. Il *complesso edilizio* è quindi formato da un *Piano Interrato (S1)* dove sono collocati tutti i *locali accessori* destinati a **garage**, **cantine** e locale **autoclave** (in *San Vito* è concesso l'*approvvigionamento acque domestiche con pozzo artesiano*) e da ulteriori **quattro** livelli, *Piano Terra*, *Primo*, *Secondo* e **Terzo**. L'intero lotto mappale 728 (corrispondente al sedime del Condominio) è circondato da superfici esterne destinate a *percorsi interni* e *giardini condominiali* con alberature di basso fusto ed arbusti e, come detto, sulla porzione più a *sud* alla viabilità di *relazione* e *posti auto*, pavimentata in asfalto bitumato e con gli accessi *meccanico* e *pedonale* solo ed esclusivamente dalla prima citata e pubblica *Via Prodolone*. L'epoca del progetto di *edificazione* del *complesso edilizio* è della fine degli anni '90 (25.06.1996 per la **Concessione Edilizia Prot. 1672** più successiva **Concessione in Variante Prot. 17452** del 14.07.2000 e **D.I.A. di Variante Prot. 15340** del 25.06.2001 con **ATTESTAZIONE di ABITABILITÀ Prot. 3928/P** in data 05.02.2024 - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è formata da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in cls armato tipologia *predalles* per il *Piano Seminterrato* ed in *latero-cemento* (tipo *Bausta*) per i restanti *Piani*. Le strutture sono adeguate alla **normativa antisismica vigente** in relazione alla **Classificazione Regionale in ZONA** del Comune di San Vito al Tagliamento.

* * * * *

L'*Immobile*, posto al *Piano Terzo* del *complesso edilizio* a nome *Quadrifoglio B* ed utilizzato come *appartamento* (al civico **12** int. **12**) è composto da **4** ambiti: *ingresso-pranzo-soggiorno*, *cucina*, *studio-pluriuso* (*camera* su scheda catastale) *camera matrimoniale* più accessori: *disimpegno notte* e *bagno*, riconducibili ai **5,5** vani riportati (vedi All.to **2**) in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **19** mapp. **728** sub **12**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Prodolone* con numero civico **12**. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato alla fine degli anni '90 e dotato del certificato di *Abitabilità* rilasciato per *tacito assenso* ai sensi del 3° comma L.R.52/91 con decorrenza 14.01.2002 seguito da relativa *Attestazione* della stessa (vedi specifica in All.to **6**) in data 05.02.2024. La *destinazione d'uso* come riportato negli Estratti del P.R.G.C con: la **VARIANTE n° 75 - Adozione** con DCC n° **5** del **04.01.2021** ed **Approvazione** con DCC n° **25** del **06.05.2021** con, per le sole NTA aggiornate alla **VARIANTE n° 66 - Adozione** con DCC n° **61** del **11.12.2014** ed **Approvazione** con DCC n° **24** del **11.06.2015** del *Comune di San Vito al Tagliamento* è corrispondente a: **Art. 13-2 - Zona omogenea B2**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad *appartamento*, è collocata al *Piano Terzo* e nella parte *sud-est* del *complesso edilizio*, che insiste nel lotto-mappale 728 ed ha forma rettangolare, con i lati corti in direzione *nord-sud*, quelli lunghi in direzione opposta ed una divisione *est-ovest* tra *zona notte* e *zona giorno*.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in cls armato a tipologia *Bausta* e classico laterizio per le pareti divisorie interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'*appartamento* è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale minimalista ma con finiture di *buon livello*, con uno sviluppo geometrico regolare e consoni per l'arredo proposto. Confina sui due lati esterni verso *est* e *sud* e sui lati *nord* ed *ovest* con altre *Unità Abitative* e *corpo scale*. L'appartamento in oggetto è dotato di tutti gli allacciamenti a rete: GAS, ACQUA POTABILE (*pozzo artesiano* e relativo *autoclave* in All.to **3** foto **28-30-31**) RETE FOGNARIA e LUCE. Gli impianti: *elettrico* (suo *contatore* e *quadro generale* in All.to **3** foto **18-19**) *riscaldamento* (suo *bruciatore funzionale a gas* in All.to **3** foto da **49-a 52**) e *idrico-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente**, con la specifica tecnologica che il *riscaldamento ambiente* è del tipo (foto **36-55-56**) a *radiatore lamellare a piastra*. Tutti i vani principali, *ingresso-soggiorno*, *cucina-pranzo*, *camere* e *bagno*, sono dotati di adeguata *illuminazione* ed *areazione naturale*. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di

riscaldamento è autonomo grazie ad un *bruciatore funzionale a gas* (da **49-a 52** - marca **RHOSS** mod. **AURORA IN-20** matricola **A010516256** - Pot. Nom. 24,3Kw - Pot. Focolare 25,5Kw - esalazione fumi a camino) che, come detto, “produce” il caldo tramite i radiatori a parete. La **produzione d’acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti di buona fattura, in legno massiccio con *doppio vetro* a tipologia *termopan*, ad apertura ad *anta e ribalta* a seconda dell’esigenza. La pavimentazione di tutto l’**appartamento** è in piastrelle di *ceramica smaltata* a formato cm 33 x 33, stese a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature ad esclusione di quella del vano **bagno** che, sempre stesa a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature, ha un formato 20 x 20 e per il **terrazzo** in piastrelle di *gres porcellanato* formato 15 x 15 (foto **37-38-49**) stese a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l’Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del *complesso edilizio* e rispettivo *immobile*.

L’immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dagli ambienti: *zona giorno*, con i vani **ingresso-pranzo-soggiorno**, **cucina** e: *zona notte*, con **2 camere** (una **matrimoniale** ed una a **2L** ma usata come **studio-pluriuso**) e **1 bagno** con relativo ed adeguato ambito a **corridoio-disimpegno**.

Nello specifico si descrive l’**Immobile n° 1** con accesso al *Piano Terzo* tramite un *serramento blindato ANTIEFFRAZIONE Norma ENV 1627 Classe 3* e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **34** a **56**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

L’ambito, di generose dimensioni ed in stile *openspace* della *zona giorno*, destinato ad **ingresso-pranzo-soggiorno** (foto **34-39-40**) dotato di **singolo** affaccio (serramento porta in **legno** con apertura a **3 ante** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* e l’adiacente **terrazzo** (foto **37-38**) al vano **cucina** (foto **35-36**) dotato di **singolo** affaccio (serramento **finestra** in **legno** con apertura a **2 ante-ribalta** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* e sottostante *cortile interno* per poi passare al vano accessorio a **terrazzo** esterno (foto **37-38**) e alla *zona notte* con il suo **disimpegno-distribuzione** (foto **41-42**) dal quale si accede ai restanti vani che compongono l’appartamento, iniziando dal vano **studio-pluriuso** (foto **44-45-46**) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **2 ante-ribalta** con *doppio vetro-termopan*) verso *est* ed adiacente secondo **terrazzo** (foto da **47** a **52**) dove trova posto il vano **C.T.** contenente il *bruciatore funzionale a gas* e sottostante *cortile interno*, successivamente al vano **camera matrimoniale** (foto **53-54**) dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **2 ante-ribalta** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* e sottostante *cortile interno* più successivo ed ultimo (foto **55-56**) vano **bagno** dotato di **singolo** affaccio (serramento in **legno** con apertura a **2 ante-ribalta** con *doppio vetro-termopan*) verso *sud* e sottostante *cortile interno*.

L'*abitazione* (sub 12 - *Immobile in E.I.*) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'*immobile in esecuzione*, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) e del *Progetto Edilizio Architettonico* (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità con la precisazione riferita (come **indicato** nelle foto 45-53-54-55-56) alla *presenza di muffa latente* tra murature verticali ed orizzontali sui lati *est* e *sud* delle stesse, dovuta a vetuste infiltrazioni d'acqua dal tetto mal gestite e non adeguatamente trattate-curate per poter *garantire il ripristino definitivo delle pitture murarie*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1** in *Esecuzione (appartamento)* è **corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata **di buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità** (escluso la prima citata *presenza di muffa latente*) per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal Progetto Edilizio Architettonico degli unici elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.

I2 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 74/23** (sub 19 - foto 03 da 06 a 08 e da 57 a 63) riferito ad un **garage** (locale accessorio) compreso nello stesso complesso edilizio a nome *Quadrifoglio B* di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di **E.I.** e riferito a locale destinato ad **autorimessa-posto auto coperto**, posizionato sul lato *sud-est* del corpo di fabbrica ed anche del lotto-mappale di proprietà, collocato al *Piano Interrato (S1)* e composto da un unico **vano** (come da *visure catastali attuali*, vedi All.to 2) con chiusura tramite *portone basculante in lamiera* a chiave verso *est* ed *accesso di servizio* (tramite porta) verso *sud* e quindi ben illuminato. Avente una distribuzione planimetrica corrispondente a quanto riportato nelle planimetrie catastali (vedi All.to 2) ed altrettanto per ciò che concerne gli elaborati di *progetto architettonico*. Detto immobile è identificati catastalmente (vedi All.to 2) al FG 19 mapp. 728, sub 19 con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato sempre in *Via Prodolone 12* senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, e l'immobile facente parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'*abitazione* anche **Immobile n° 1** (vedi All.to 6) è conforme a quanto **previsto dal progetto licenziato**.

L'**immobile sub 19** in esecuzione (foto da 57 a 63) confina: a **est** e **sud** con la superficie di parcheggio ad **ovest** con il *locale autoclave* e a **nord** con altre proprietà destinate sempre a *garage*.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to 2) è composto da **un unico** vano (chiudibile

con portone basculante a chiave) con un livello di manutenzione e stato di fatto buoni, visto il suo livello di finiture strutturali, architettoniche e di utilizzo, seppur attualmente e per esigenze familiari, usato come **deposito-ripostiglio**.

Le rispettive parti riferite al vano **in esecuzione** citato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **Ctu** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e del *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate conformi nella totalità.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1-2 in Esecuzione** (*appartamento con accessori e garage*) è **corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata **di buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona**. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to **2**) ed a quanto riportato (vedi All.to **6**) dal *Progetto Edilizio Architettonico*.

* * * * *

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,35**

E' posto al piano: **Terzo**

L'edificio è stato costruito nel: **2000**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **MAI**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Via Prodolone 12;**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: *Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione*

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore **minimo** tra quelli riportati per le **abitazioni civili - normale stato conservativo** (€ **860,00** min - € 1.150,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2023 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di San Vito al Tagliamento, **ridotto del 25%** per tale categoria edilizia ed arrotondato, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, **ma valutando positivamente**: le generose dimensioni e posizione delle superfici accessorie e la presenza di un box (sub 19) incrementandone il coefficiente di destinazione indicato (CdD da 0,5 a **0,8**) le **buone condizioni** manutentive generali del fabbricato ed il fatto che lo stesso abbia una generosa porzione di cortile in adeguato arretramento dalla pubblica Via Prodolone.

Destinazione	Parametro sup lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P3	84,50	1,00	84,50	€ 650,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - terrazzi (T1-2) Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P3	10,30	0,80	8,24	€ 650,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - cantina Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) PS1	5,05	0,80	4,04	€ 650,00
U.N.1 - I2 - garage - superfici accessorie Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 19 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PS1	16,50	0,80	13,20	€ 650,00
			109,98	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento con cantina e garage (sub 12-19)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 860

Valore di mercato max (€/mq): 1150

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

Stima sintetica comparativa parametrica.

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: OMI

Anno 2023 - Semestre 1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: normale,

valori mercato: min. €/mq 860,00 - max €/mq 1.150,00.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con cantina e garage (sub 12-19). Abitazione di tipo civile [A2]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **71.487,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - abitazione Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P3	84,50	€ 650,00	€ 54.925,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - terrazzi (T1-2) Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) P3	8,24	€ 650,00	€ 5.356,00
U.N.1 - I1 - abitazione - superfici accessorie - cantina Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 12 (A2/abitazione di tipo civile) PS1	4,04	€ 650,00	€ 2.626,00
U.N.1 - I2 - garage - superfici accessorie Comune di San Vito al Tagliamento FG 19 mapp. 728 - sub 19 (C6/stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse) PS1	13,20	€ 650,00	€ 8.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.487,00
Valore corpo			€ 71.487,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.487,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.487,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	€ 109,98	€ 71.487,00	€ 71.487,00

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%)

€ 10.723,05

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:

€ **60.763,95****8.5 Regime fiscale della vendita****IMPOSTA DI REGISTRO**

Data generazione:

26-02-2024 16:02:49

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli