

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO AOSTA**

contro: _____

N° Gen. Rep. **183/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi della zona centrale est del comune di Pordenone (PN), appena esterna all'anello circolatorio cittadino denominato ring, da cui dista 200 m ca (in linea d'aria), ed all'interno del quale vi sono il Comune ed i principali servizi di riferimento. L'immobile oggetto di pignoramento è ben collegato al centro cittadino pordenonese che si può identificare con il centro del predetto ring e quindi sostanzialmente coincidente con l'area dei corsi del centro storico e delle piazze XX Settembre e Cavour, area da cui dista 600 m ca (in linea d'aria), e risulta da esso ben servito e collegato.

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 20, particella 936, subalterno 40, indirizzo via Sebastiano Caboto n.20/E, scala D, interno 1, piano S1-1, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte : 126 m2, rendita € Euro 956,74,

, foglio 20, particella 936, subalterno 76, indirizzo via Sebastiano Caboto n.20/E, piano S1, comune Pordenone (PN), categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14 m2, rendita € Euro 79,53

2. Possesso

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Creditori Iscritti: CONDOMINIO AOSTA

5. Comproprietari

Beni: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Sebastiano Caboto n.20/E - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 94.436,00

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.520,60

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione
via Sebastiano Caboto n.20/E

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Sebastiano Caboto n.20/E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

- Residenza: Pordenone (PN), via Caboto n.20/E - Stato Civile:

libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: f

Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

il 24/04/1944, foglio 20, particella 936, subalterno 40, indirizzo via Sebastiano Caboto n.20/E, scala D, interno 1, piano S1-1, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte : 126 m2, rendita € Euro 956,74

Derivante da: Compravendita del 3.5.1999, rogante Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, Rep. n.20394, Registrazione Volume I n.2018 del 21.5.1999, Trascrizione n.5461.1/1999 in atti dal 3.6.1999.

Confini: L'appartamento confina con muri perimetrali su due lati, vano scale e ascensore e altre unità immobiliari di proprietà di terzi. La cantina confina con corridoio comune di accesso e muro di fondazione su due lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

... foglio 20, particella 936, subalterno 76, indirizzo via Sebastiano Caboto n.20/E, piano S1, comune Pordenone (PN), categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14 m2, rendita € Euro 79,53

Derivante da: Compravendita del 3.5.1999, rogante Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, Rep. n.20394, Registrazione Volume I n.2018 del 21.5.1999, Trascrizione n.5461.1/1999 in atti dal 3.6.1999.

Confini: Il garage confina con spazio comune di manovra, muro di fondazione e con altri garage di proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento: difformità generiche riconducibili a diversa distribuzione interna; rilevata presenza di veranda in origine terrazzo. Cantina: difformità forometriche.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Appartamento: difformità generiche riconducibili a diversa distribuzione interna; rilevata presenza di veranda in origine terrazzo, poi sanata. Cantina: difformità forometriche.

Aggiornamento catastale (Diritti catastali e compensi professionali): € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Si evidenzia che in difformità a quanto risulta all'anagrafe tributaria

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona centrale est del comune di Pordenone (PN), appena esterna all'anello circolatorio cittadino denominato ring, da cui dista 200 m ca (in linea d'aria), ed all'interno del quale vi sono il Comune ed i principali servizi di riferimento. In relazione alle reti viarie l'immobile si trova a 800 m ca dalla SS13 (in linea d'aria), a 5 km ca dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro; tramite la predetta autostrada è collegata anche all'Autostrada A/4 E70 da Portogruaro da cui dista 26 km ca. E' ben collegato al centro cittadino pordenonese da cui dista 600 m ca (in linea d'aria). L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in zona centrale residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi. L'immobile è appartamento a piano primo (in non sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di significativa manutenzione, innanzitutto per i locali dell'appartamento che, per quanto riferito da amministrazione, risulta essere stato interessato in passato (2016) da incendio i cui effetti in termini di fumi e polveri sono ancora visibili nei vari locali. Vi sono poi cantina a piano scantinato e autorimessa a piano scantinato. Esso è porzione di più ampio complesso condominiale denominato "Condominio Aosta". Il complesso si compone di più scale, quattro, di cui la "D" è quella che conduce agli immobili di cui alla presente; la scala è a doppia rampa ed è presente ascensore condominiale. Il contesto è prevalentemente residenziale complessi scolastici poco distanti e parco urbano nelle vicinanze, e con presenza di attività commerciali e servizi pubblici, con edifici sia uni che plurifamiliari. Il terreno comprensivo di sedime e scoperto è delimitato a nord, sud ed est da altri edifici e/o terreni di proprietà di terzi, ad ovest da dalla pubblica via S. Caboto. Dotazioni infrastrutturali primarie e secondarie comunali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Nel Cdu rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Pordenone si legge che l'immobile censito al Catasto del Comune di Pordenone al Fg.20 n. 936 così come individuato nella planimetria

catastale allegata alla domanda, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

parte a: "ZONA B4 – RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'"

parte a: "VIABILITA' ESISTENTE E /O DI PREVISIONE"

Il mappale rientra inoltre nella perimetrazione della "ZONA DI RIGENERAZIONE CON MODIFICA MORFOLOGICA" nello specifico

Ambito 2; per quanto attiene agli aspetti paesaggistici rientra tra gli "INSEDIAMENTI COMPATTI AD ALTA DENSITA'".

E' inoltre interessato dalla previsione di "PERCORSI PEDONALI E CICLABILI" a traffico normale con parcheggi presenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Zone montane dell'alta pianura provinciale, zone litorali adriatiche.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO AOSTA contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 01/08/2023 ai nn. 736; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/09/2023 ai nn. 12638/1780; Importo ipoteca: € 9220,00; Importo capitale: € 4606,99; Note: cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO AOSTA contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 2500 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2023 ai nn. 17887/13776; cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina e autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00/anno ca; variabile in quanto gli importi di riscaldamento ed acqua fredda e calda sono ripartiti a consumo..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministrazione comunicava via email del 27.1.2025 quanto segue. Sostituita caldaia condominiale (serve tutte le scale) ed installati pannelli fotovoltaici usufruendo del bonus 110%; i lavori sono conclusi.: 0,00 €- Ritinteggiatura vano scala D, installazione led segnalazione pulsanti ai piani e installazione luci cantine temporizzate (importo indicativo presunto (stima sentita amministrazione) già pro quota appartamento): 750,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.412,25. L'amministrazione comunicava l'ammontare delle spese pregresse negli ultimi due anni, non ancora versate.

Millesimi di proprietà: 26,645/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica viene prodotto nel corso della presente e costituisce all.n.14.

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

Avvertenze ulteriori: L'amministrazione comunicava che non vi sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____, proprietario **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 03/05/1999, ai nn. 20394; trascritto a Pordenone, in data 02/06/1999, ai nn. 7659/5461.

Note: Atto di compravendita in data 3 maggio 1999 rep. n. 20394 notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto a Pordenone il 2 giugno 1999 ai nn. 7659/5461, con il quale Furlan Paolo vendeva a _____ in che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 936 subb. 40 e 76.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 332 Anno 1966

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: costruzione fabbricato uso negozi, abitazioni civili di n° 6 piani

Rilascio in data 05/10/1966 al n. di prot. 4027

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili

Per lavori: costruzione del fabbricato uso abitazioni civili, negozi di n°6 piani già rilasciato con licenza n° 4027 del 5.10.1966 intestata a _____ p.c. Condominio V.lo Colonna ferme restando le prece

Rilascio in data 03/04/1967 al n. di prot. 11862

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1969 al n. di prot. 22645

NOTE: Nell'autorizzazione di Abitabilità si legge che il certificato viene rilasciato per il fabbricato di nuova costruzione, solo per la parte ultimata dell'edificio e precisamente per i piani 1-2-3-4-5 e con esclusione del piano terra e scantinato. Seguirà Autorizzazione di Abitabilità del 16.10.1979 Prot.N.22799/74/IV che, nelle note, specifica che il certificato viene rilasciato a completamento di quello redatto in data 21.7.1969 n° 22645 di prot.

Intestazione: Condominio Aosta c/o Imp. Alpi - via XXX Aprile

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: per le modifiche al progetto autorizzato il 3.4.1967 con licenza n.11862 ferme restando tutte le prescrizioni riportate nello stesso

Rilascio in data 27/05/1969 al n. di prot. 11759

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1969 al n. di prot. 22645

NOTE: Nell'autorizzazione di Abitabilità si legge che il certificato viene rilasciato per il fabbricato di nuova costruzione, solo per la parte ultimata dell'edificio e precisamente per i piani 1-2-3-4-5 e con esclusione del piano terra e scantinato. Seguirà Autorizzazione di Abitabilità del 16.10.1979 Prot.N.22799/74/IV che, nelle note, specifica che il certificato viene rilasciato a completamento di quello redatto in data 21.7.1969 n° 22645 di prot.

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: modifiche interne del piano terra del fabbricato denom. Cond.

Rilascio in data 02/10/1974 al n. di prot. 31828/IV

Abitabilità/agibilità in data 21/07/1969 al n. di prot. 22645

NOTE: Nell'autorizzazione di Abitabilità si legge che il certificato viene rilasciato per il fabbricato di nuova costruzione, solo per la parte ultimata dell'edificio e precisamente per i piani 1-2-3-4-5 e con esclusione del piano terra e scantinato. Seguirà Autorizzazione di Abitabilità del 16.10.1979 Prot.N.22799/74/IV che, nelle note, specifica che il certificato viene rilasciato a completamento di quello redatto in data 21.7.1969 n° 22645 di prot.

Numero pratica: 899

Intestazione

Tipo pratica: Sanatoria opere edilizie abusive

Note tipo pratica: Sanatoria di opere edilizie abusive (L. n.47/85). Prot.26862; Rep.14096/86; N. Progr. Mod. R 049600902; Pratica n.899.

Per lavori: Chiusura terrazzo; apertura porta fra due unità per formazione unico ufficio.

Oggetto: Autorizzazione in sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive: chiusura terrazzo; apertura porta tra due unità per formazione unico ufficio.

Rilascio in data 08/06/2001 al n. di prot. 26862

NOTE: La sanatoria riguarda più unità immobiliari, secondo le planimetrie allegate alla sanatoria, fra cui è riconoscibile quella di cui alla presente. In quest'ultima viene sanata la chiusura del terrazzino interno con veranda a vetri in struttura in alluminio nell'anno 1972 (non ricordando con precisione la data), come si legge nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritto dal dichiarante il 25.3.1986, anch'essa allegata alla sanatoria oltre ad alcune foto.

Intestazione: Condominio Aosta (Amministratore Rossi Pietro)

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - D.I.A. ai sensi art.80 L.R. 52/91 e s.m.i.

Per lavori: di Manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione dei quattro portoncini d'ingresso

Presentazione in data 03/09/2004 al n. di prot. 52811/A

Intestazione: Condominio Aosta

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Installazione cancello su accesso carraio

Presentazione in data 22/07/2015 al n. di prot. 0048174/A

Intestazione: Condominio Aosta

Tipo pratica: Cila - Superbonus Comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. N.34 del 2020

Per lavori: Riqualficazione energetica Legge 77/2020 - Superbonus 110%

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La mancata presenza di muro divisorio fra soggiorno autorizzato e adiacente camera rientra in edilizia libera ai sensi art.16 LR 19/2009. Come tale non costituisce obbligo di comunicazione.

7.2

Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGC vigente. La Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico

	Regionale – PPR è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 26 aprile 202
Zona omogenea:	Foglio 20 mapp.n.936 Catasto Comune PN, ha dest.ni urban. come ind.te in all.n.3 in CDU: parte a "ZONA B4 – RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'", parte a "VIABILITA' ESISTENTE E /O DI PREVISIONE"
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alle NTA del PRGC vigente così come riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio del Comune e costituente allegato n.3 alla presente.

Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile pignorato è parte di più ampio complesso condominiale denominato Condominio Aosta, autorizzato e reso Abitabile secondo i provvedimenti rilasciati dal Comune e riportati nella sezione Edilizia, complesso per tali ragioni da ritenersi conforme urbanisticamente. Si rimanda invece alla sezione edilizia ogni valutazione in ordine all'immobile pignorato (in termini di conformità edilizia).

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento con cantina e autorimessa

L'immobile di cui alla presente procedura, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio Aosta (comprendente più scale, quella dell'immobile pignorato è la "D"), è appartamento posto al piano primo, con cantina e autorimessa a piano scantinato. L'appartamento si presentava, alla data di primo sopralluogo del 22.11.2024, non più abitato da tempo e in scadente stato conservativo, con necessità di significative manutenzioni soprattutto a causa di un incendio, i cui effetti hanno interessato i vari locali dell'appartamento provocando vistosi annerimenti e danneggiamenti. Era osservabile anche vasta macchia su soffitto/pareti bagno per presunta perdita di liquidi. Per quanto riferito dall'amministratore il citato incendio è avvenuto nel 2016, con l'intervento dei VVFF. In data 15.1.2025 una ditta incaricata dal Custode della procedura ha provveduto a liberare dall'ingombro di suppellettili ed altro i locali della cucina e consentire così l'accesso alla stessa ed al terrazzo e poter completare il rilievo dei luoghi. L'immobile di cui alla presente è ubicato in comune di Pordenone (PN), via Sebastiano Caboto n.20/E. Contattavo l'amministratore telefonicamente e/o /WhatsApp, in data 27.1.2025, per avere maggiori informazioni sull'incendio che riguardava l'appartamento. L'amministratore riferiva, nell'occasione, che l'incendio risale all'anno 2016, quando si sarebbe originato anche grazie a considerevoli accumuli di documenti/riviste/giornali nella zona soggiorno e ingresso. Detta situazione di accumuli, per quanto visibile, non era più rinvenuta nel corso dei sopralluoghi del 22.11.2024, 21.1.2025 e 22.1.2025, il primo forzoso in presenza di Custode, sottoscritto Ctu e ausiliario per le operazioni di rilievo di appartamento, cantina e autorimessa, il secondo in presenza di sottoscritto Ctu e ausiliario per prosieguo e completamento delle operazioni di rilievo, il terzo in presenza di sottoscritto Ctu per alcune osservazioni e acquisizioni fotografiche. I locali sia dell'appartamento che di cantina e autorimessa apparivano in ogni caso ingombri di suppellettili. L'amministratore riferiva che all'epoca erano intervenuti i VVFF di Pordenone per lo spegnimento e avevano redatto verbale che, tuttavia, lui non ha mai ricevuto. L'amministratore riferiva ancora che, in ogni caso, l'incendio era di modesta/contenuta entità e avrebbe essenzialmente prodotto fumi e polveri, senza quindi interessare né danneggiare parti strutturali e/o di impianti di appartamento e/o condominio di cui è parte. Si accede all'appartamento dalla menzionata scala D condominiale, a due rampe per piano, da pianerottolo comune a piano 1° e portoncino blindato. E' presente ascensore condominiale che tuttavia non risulta idoneo, per dimensioni, ad essere accessibile a persone

diversamente abili. L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno giorno, da cui si accede a soggiorno, cucina con propria uscita su terrazzo (rilevata veranda) e a disimpegno notte, tramite il quale si accede a due camere, bagno e ripostiglio. I serramenti interni sono in legno, ad anta a battente, alcuni con porzione vetrata e/o sopraelevata. I serramenti esterni sono sia in legno (lato interno condominiale verso garages) che metallici (lato esterno condominiale verso via Caboto); (rilevate anche rotture di alcuni vetri dei serramenti sia interni che lungo pareti esterne e/o perimetrali). Tapparelle esterne in plastica. I serramenti interni, in relazione ai fumi e polveri originatisi in occasione del citato incendio, risultano quanto meno anneriti e necessitano di significative manutenzioni. I pavimenti sono a piastrelle in ceramica (presumibilmente e per quanto visibile) per i vari locali della zona giorno, disimpegno notte, bagno, in legno parquet per le camere (e per porzione soggiorno). Va rilevato, infatti, che il soggiorno risulta ampliato mediante eliminazione di parete di separazione da una camera, tanto che il pavimento del soggiorno, così come osservato, è parte con piastrelle in ceramica e parte in legno parquet. Le piastrelle in generale risultano danneggiate (annerite), idem i parquet delle camere (in gran parte anche sollevati) forse dal citato incendio, senza escludere l'usura del tempo e/o scarsa/assente manutenzione e/o cattiva esecuzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti di cucina e bagno sono in parte anche piastrellate. Pareti, soffitti (va verificato anche lo stato attuale degli intonaci) e pavimenti dell'appartamento (piastrelle e parquet), in relazione anche ai fumi e polveri originatisi in occasione del citato incendio, risultano quanto meno anneriti e danneggiati e necessitano di significative manutenzioni. La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca e comprende impianto elettrico, termico, idrico sanitario, citofono. Va verificato in generale (e in particolare anche in ragione del citato incendio) lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. Cantina e autorimessa, che alla data del sopralluogo del 22.11.2024 apparivano in normale stato conservativo (per quanto visibile), presentavano finiture con muri intonacati e tinteggiati e pavimenti in cemento liscio, per quanto visibile e atteso il già citato ingombro dei locali medesimi. Per una migliore descrizione dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa, oggetto di stima, e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche alle date del 22.11.2024 e 22.1.2025 allegate (Allegato 9) ed al rilievo (Allegato 10).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Pordenone (PN), via Caboto n.20/E - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,95**

E' posto al piano: S1-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967-1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m ca (appartamento); 2.20 m ca (cantina); 2.35 m ca (autorimessa)

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: appartamento: scarso e con necessità di significative manutenzioni; cantina e autorimessa in normale stato conservativo.

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio Aosta, di cui è parte l'immobile pignorato, è in normali condizioni generali, per le parti comuni (facciate esterne prospicienti via Caboto, e interne verso le autorimesse; vani scala e corridoi) e per quanto visibile. L'immobile pignorato si presentava non più abitato da tempo e in scadente stato conservativo con necessità di significativi lavori di manutenzione, stanti anche lo stato in cui è stato rinvenuto, con gli effetti di un citato incendio risalente al 2016 e i cui effetti (fumi e polveri) hanno interessato diffusamente i vari locali dell'appartamento con annerimenti e danneggiamenti; era osservabile vasta macchia per probabile perdita su soffitto/pareti bagno. Appartamento, cantina e garage risultavano all'epoca dei sopralluoghi anche ingombri di suppellettili.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1 - Appartamento comprendente ingresso, cucina con uscita su terrazzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio.	superf. esterna lorda	1,00	113,99	€ 600,00
P.1 - Terrazzo verandato	superf. esterna lorda	0,50	2,97	€ 600,00
PS1 - Cantina	superf. esterna lorda	0,25	2,26	€ 1.000,00
			119,21	

Accessori:

A - Appartamento con cantina e autorimessa

1. Box singolo

Posto al piano piano scantinato

Composto da autorimessa chiusa su tre lati da muri e su quarto da portone basculante

Sviluppa una superficie complessiva di 14.70 mq

Destinazione urbanistica: autorimessa da progetto autorizzato

Valore a corpo: € 22.000,00

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

Il criterio di stima seguito (per appartamento e cantina) è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'autorimessa è valutata a corpo. I valori sono poi sommati.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 1° semestre, Comune di Pordenone, Fascia/zona Centrale/Capoluogo zona Centro: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 970,00/1.350,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Pordenone (PN) per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2023/2024 per il comune di

Pordenone, appartamenti usati nella Zona 3 Centro € 600,00/1.500,00 a m2 quali valori minimo e massimo. Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. Borsino Immobiliare di Pordenone 2023/2024 per il comune di Pordenone, in centro e zone omogenee, appartamenti usati in buono stato - abitabile € 1.000,00/1.600,00 a m2 quali valori minimo e massimo, e per appartamenti da ristrutturare € 600/900 a m2 quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati, e la conseguente necessità di sottoporre l'appartamento a significativa manutenzione, si ritiene congrua un'assunzione di 600,00 €/m2. Per la cantina, in normale stato conservativo (per quanto visibile), si ritiene congrua l'assunzione di 1.000,00 €/m2. L'autorimessa, anch'essa in normale stato conservativo (per quanto visibile), è stimata a corpo.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento con cantina e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.436,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1 - Appartamento comprendente ingresso, cucina con uscita su terrazzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio.	113,99	€ 600,00	€ 68.394,00
P.1 - Terrazzo verandato	2,97	€ 600,00	€ 1.782,00
PS1 - Cantina	2,26	€ 1.000,00	€ 2.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.436,00
Valore corpo	€ 72.436,00
Valore accessori	€ 22.000,00
Valore complessivo intero	€ 94.436,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.436,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con cantina e autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	119,21	€ 94.436,00	€ 94.436,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.165,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

€ 750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.520,60
---	-------------

Data generazione:
08-02-2025 18:02:50

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia