



## Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 7/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento con**  
**Corte Scoperta Esclusiva**

**Esperto alla stima:** Geom. Claudio Mior  
**Codice fiscale:** MRICLD67M29I403U  
**Partita IVA:** 01561960939  
**Studio in:** Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento  
**Telefono:** 0434876190 / 0434-630707  
**Fax:** 0434876190  
**Email:** studiomiocludio@gmail.com  
**Pec:** claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, lì 03-06-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Mior**

MIOR  
CLAUDIO  
939  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE



## 6. Misure Penali

**Beni:** via Eritrea n.1/int.1 - Torre - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva  
**Corpo:** A - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Eritrea n.1/int.1 - Torre - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva  
**Corpo:** A - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Eritrea n.1/int.1 - Torre - Pordenone (PN) - 33170  
**Lotto:** 001 - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva  
**Prezzo da libero:** € 19.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 19.500,00

## Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior,

libero professionista iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.7/2018 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO" della dott.ssa **Roberta BOLZONI** datato 21-11-2018, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

### Operazioni Peritali:

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (PN), sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione del vigente P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione relativa ai provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessione Edilizia in Sanatoria, D.I.A., ecc.), il tutto riferito agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Da un'attenta verifica della documentazione visionata presso l'Archivio Storico del Comune di Pordenone, relativamente alle pratiche edilizie che hanno dato origine al complesso di edifici, non è stata individuata alcuna pratica di agibilità riconducibile agli immobili oggetto di E.I.

Sono stati invece acquisiti e verificati tutti i documenti urbanistici relativi alle recenti pratiche edilizie che hanno riguardato l'unità abitativa oggetto di E.I., ad esclusione del solo elaborato di progetto risultato inesistente nella pratica di condono edilizio risalente all'anno 1988, di cui alla Concessione in Sanatoria del 21-11-1993.

Copia dell'elaborato di progetto è stata comunque ottenuta attraverso la collaborazione del tecnico progettista geom. [REDACTED] che si è reso molto disponibile.

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone (PN) l'Estratto dell'Atto di Matrimonio e il Certificato di Stato di Famiglia dei Sig.ri [REDACTED] (ALL.6).

Solo in data 12-12-2018 il sottoscritto Perito Estimatore, dopo vari inutili tentativi di contatto con gli esecutati per poter accedere all'abitazione di residenza oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è riuscito a trovare un accordo con la Sig.ra [REDACTED] previo accordo telefonico con il Sig. [REDACTED] è stato infatti concordato per il giorno 31-01-2019 alle ore 11:00 il necessario sopralluogo dell'immobile esecutato (abitazione), sito in Pordenone (PN), Via Eritrea, n.1/int.1.

Il sopralluogo è avvenuto in data ed orari prestabiliti, alla presenza del sostituto custode geom. Daniele Venier; nell'occasione il sottoscritto Perito Estimatore ha potuto effettuare tutti i necessari rilievi metrici e fotografici; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico Lotto di vendita in quanto l'Esecuzione Immobiliare colpisce solamente un'unità abitativa (Appartamento al piano terra, completo di Corte Scoperta Esclusiva); si prospetta pertanto una unica vendita.

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo agli esecutati Sig.ri [REDACTED] riferito ai seguenti immobili:

LOTTO 1 - Corpo A : Pordenone (PN), via Eritrea n.1/int.1

- **Appartamento** - Foglio 25 Mappale 135 Subalterno 1-7 – Cat.A/3 - Cl.2 – Cons.5 vani – Rendita 387,34 €;

- **Autorimessa** - Foglio 25 Mappale 135 Subalterno 5 – Cat.C/6 - Cl.3 – Cons.12 mq – Rendita 42,14 €.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Torre**  
via Eritrea n.1/int.1

### **Lotto: 001 - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva**

#### **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 7/2018 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 12/01/2018 ai n.ri 763 R.G. e 590 R.P. contro i Sigg. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] risultano essere i seguenti:

LOTTO 1 – Corpo A : Pordenone (PN), via Eritrea n.1/int.1

- **Appartamento** - Foglio 25 Mappale 135 Subalterno 1-7 – Cat.A/3 - Cl.2 – Cons.5 vani – Rendita 387,34 € per la quota di proprietà pari a 1/2 riferita a [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di proprietà pari a 1/2 riferita a [REDACTED]

- **Autorimessa** - Foglio 25 Mappale 135 Subalterno 5 – Cat.C/6 - Cl.3 – Cons.12 mq – Rendita 42,14 € per la quota di proprietà pari a 1/2 riferita a [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di proprietà pari a 1/2 riferita a [REDACTED]

**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 Corte Scoperta Esclusiva.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN) frazione: Torre, via Eritrea n.1/int.1**

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

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

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

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

**Area di enti urbani e promiscui**, sezione censuaria Pordenone,  
**foglio 25, particella 135**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 624 mq

Confini:

Nord: Mappale 28 (Campo da Tennis)

Est: via di uso pubblico, laterale a via Eritrea

Sud: Via pubblica Eritrea

Ovest: Mappale 405 (porzione di Strada privata di lottizzazione)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██ - Proprietà per 1/2  
██ - Proprietà per 1/2,  
**foglio 25, particella 135, subalterno 1-7**, indirizzo via Eritrea n.1, interno 1, piano T, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82 mq, rendita € 387,34 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Agli Immobili oggetto di E.I. competono una quota pari a **250/1000** nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

Confini:

Nord: Mappale 28 (Campo da Tennis)  
Est: via di uso pubblico, laterale a via Eritrea  
Sud: Sub.11 (vano scala condominiale) e Sub.4 (altra proprietà)  
Ovest: Sub.2-6-8 (altra proprietà)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██ - Proprietà per 1/2  
██ - Proprietà per 1/2,  
**foglio 25, particella 135, subalterno 5**, indirizzo via Eritrea n.1/int.1, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 42,14 €

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Agli Immobili oggetto di E.I. competono una quota pari a **250/1000** nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

Confini:

Nord: Sub.1 (stessa proprietà) e Sub.2 (altra proprietà)  
Est: Sub.7 (corte scoperta esclusiva)  
Sud: Sub.7 (corte scoperta esclusiva)  
Ovest: Sub.6-8 (altra proprietà)

**Conformità catastale:**

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

A seguito di quanto riscontrato ed accertato in loco e sulla base del confronto con quanto attualmente censito in catasto, sono state rilevate difformità sia di sagoma (Catasto Terreni) che planimetriche per diversa distribuzione interna, ampliamento e diversa destinazione d'uso (Catasto Fabbricati).

Il sottoscritto Perito Estimatore nel corso del sopralluogo presso gli immobili oggetto di E.I., ha riscontrato le seguenti principali difformità che si elencano nello specifico come segue:

**1) diversa distribuzione degli spazi interni:**

Modifiche distributive per poter realizzare una terza Camera in luogo del Pranzo e Disimpegno zona notte in luogo della Cucina.

**2) ampliamento zona giorno ed accessori in luogo di un ampio pergolato:**

Verso Nord - Nuova zona giorno cucina/pranzo è stata realizzata in ampliamento all'abitazione originaria accorpando parte della corte scoperta con l'ex Garage e il Ripostiglio adibito a WC;  
Verso Est - La Zona Accessoria adibita a Lavanderia/C.T. e Deposito Attrezzi è stata realizzata in ampliamento verso Est.

**3) diversa destinazione d'uso dei vani**

L'intera originaria abitazione costituisce l'attuale zona notte e il pergolato in progetto è stato coperto e chiuso per ottenere buona parte della zona giorno ed accessori indiretti (Lavanderia e Deposito); l'ex ripostiglio isolato è stato adibito a Bagno.

Note: Il sottoscritto Perito Estimatore **non ha provveduto all'aggiornamento catastale** in quanto trattasi di un Appartamento in buona parte abusivo e che necessita di un completo adeguamento igienico-sanitario per poter soddisfare i requisiti minimi igienico-sanitari (vuoto sanitario e antibagno).

Spese Tecniche per Aggiornamento Catasto Fabbricati/Terreni : € 2.500,00

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

Trattasi di unità abitativa, facente parte di Fabbricato Condominiale "Ex Iacp" di complessivi n.4 appartamenti (n.2 al P.T. e n.2 al 1°P.), con Corte Scoperta Esclusiva, il tutto sito in Via Eritrea n.1/int.1 del comune di Pordenone, a Nord- Est del centro del capoluogo, nei pressi della Strada Statale nr.13 Pontebbana e dei limitrofi Centri Commerciali; la zona è caratterizzata da una tipologia di costruzioni simili che, all'epoca del dopoguerra (primi anni '50), facevano parte dello stesso piano insediativo riservato ad alloggi di tipo popolare per gli operai impiegati nell'ex "Cotonificio Veneziano".

Il contesto in cui sorge l'abitazione oggetto di stima fa parte di una zona urbana di media/alta densità caratterizzata da diffuse costruzioni plurifamiliari di simili caratteristiche tipologiche economico/popolare che, nella maggior parte, risultano essere risalenti alla stessa epoca costruttiva; la sensazione generale che dà il contesto urbano di cui trattasi è quello di una zona un po' degradata anche se si possono riscontrare diversi recenti interventi migliorativi che hanno coinvolto alcune palazzine residenziali e che rappresentano il chiaro segnale positivo di una possibile capacità di trasformazione di tali tipologie edilizie di fabbricati che sono facilmente riqualificabili soprattutto dal punto di vista energetico.

Il quartiere è caratterizzato anche dalla presenza di aree sportive quali, campo da calcio, bocciodromo e campo da tennis quest'ultimo ubicato sul retro dell'abitazione (lato Nord del fabbricato); si segnala la presenza di aree destinate alla sosta di automezzi, prive di pavimentazione e non curate sotto l'aspetto manutentivo.

Il lotto dell'abitazione, completamente delimitato da recinzioni, gode di un accesso pedonale che da direttamente sulla strada privata di lottizzazione e di un ulteriore accesso pedonale e carraio esclusivi accessibili direttamente dalla strada di uso pubblico, sempre quale laterale di Via Eritrea.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centri Commerciali di Pordenone e Fiume Veneto, Cordenons, Sacile, San Vito al Tagliamento, ecc.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Seminario, Parco delle Terme Romane, Parco Galvani e Museo Itinerario della Rosa Antica, Parco dei Laghetti di Rorai, ecc.

**Attrazioni storiche:** Castello di Torre, Corso Vittorio Emanuele, Cattedrale di San Marco, Galleria Harry Bertoia, ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 500 mt, Stazione Ferroviaria 5,0 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Pordenone (ALL.6) attesta che nell'immobile risultano residenti i Sigg. [REDACTED] (parte esecutata) e i figli [REDACTED]

A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto contenuto nello Stato di Famiglia (ALL.6).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;  
 A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 19/04/2001 ai nn. 133245/6574;  
 Registrato a Pordenone in data 23/04/2001 ai nn. 1939/1T;  
 Trascritto a Pordenone in data 21/04/2001 ai nn. 6156/1026;  
 Importo ipoteca: € 115686,35.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;  
 A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 03/10/2005 ai nn. 248630/12590;  
 Registrato a Pordenone in data 10/10/2005 ai nn. 8379/1T;  
 Trascritto a Pordenone in data 10/10/2005 ai nn. 17105/4043;  
 Importo ipoteca: € 66000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;  
 A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 10/01/2011 ai nn. 16  
 Trascritto a Pordenone in data 06/04/2011 ai nn. 5061/3561.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]  
 contro [REDACTED]  
 Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;  
 A rogito di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 18/07/2017 ai nn.  
 909/9117  
 Trascritto a Pordenone in data 19/04/2017 ai nn. 5330/927;  
 Importo ipoteca: € 65305,66;  
 Importo capitale: € 32652,83.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;  
 A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 29/12/2017 ai nn. 4243,  
 Trascritto a Pordenone in data 12/01/2018 ai nn. 763 R.G. e 590 R.P.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva

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

**Spese di gestione condominiale:** /

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** /

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /

**Millesimi di proprietà:**

Da quanto si evince dall'Atto di Compravendita del Notaio Giorgio Pertegato del 19-04-2001 (ALL.7) i millesimi riferiti all'unità immobiliare sono pari a 250/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

NO - L'immobile non risulta accessibile in quanto mancano completamente gli opportuni adeguamenti per collegare i diversi dislivelli verticali tra la zona giorno e la zona notte.

L'intero immobile, a fronte di un'analisi progettuale, può risultare adattabile ai sensi del D.P.R.

236/89 e Legge 13/89.

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

**Attestazione Prestazione Energetica: /**

**Indice di prestazione energetica: /**

**Note Indice di prestazione energetica:**

Il sottoscritto Perito Estimatore, con riferimento al verbale di conferimento dell'incarico, non è stato in grado di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica per mancanza del Libretto d'Impianto completo del Rapporto di Efficienza Energetica, che la proprietà ritiene di non avere e che comunque non ha mai fornito.

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

**Avvertenze ulteriori: /**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nata a ██████████ - Proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 24/05/1995.**

In forza di Atto di Rettifica a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 05/05/1988, ai nn. 73243/13463;

registrato a Pordenone, in data 25/05/1988, ai nn. 804;

trascritto a Pordenone, in data 01/12/1988, ai nn. 13369/10174.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nata a ██████████ - Nuda Proprietà per 1/1

██████████ nata a ██████████ - Usufrutto per 1/1 **dal 24/05/1995 al 27/01/2001.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 24/05/1995, ai nn. 984;

trascritto a Pordenone, in data 08/06/1995, ai nn. 6545/4907.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nata a ██████████ - Proprietà per 1/1 **dal 27/01/2001 al 19/04/2001.**

In forza di riunione di usufrutto in occasione della Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra ██████████ deceduta in data ██████████

**Titolare/Proprietario:**

██████████ - Proprietà per 1/2;

██████████ - Proprietà per 1/2.

**dal 19/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 19/04/2001, ai nn. 1333240/6573;

registrato a Pordenone, in data 02/05/2001, ai nn. 2033/IV;

trascritto a Pordenone, in data 21/04/2001, ai nn. 6155/4423.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 018047/86

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Sanatoria di Opere Abusive**

Note tipo pratica: Rep.18047/86 n.0495474503 progr.

Per lavori: Sanatoria di Opere abusive  
Oggetto: Sanatoria  
Presentazione in data 19/04/1986 al n. di prot. 0495474503  
Rilascio in data 21/11/1993 al n. di prot. 18047/86

Numero pratica: 941/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività**

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/08/2003 al n. di prot. 42057

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le difformità riscontrate a fronte del sopralluogo e delle verifiche urbanistiche, sono ben evidenziate all'interno della Planimetria difformità urbanistiche riscontrate (ALL.9).

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

- **Diversa distribuzione interna;**

- **Diversa destinazione d'uso dei vani**

- 1) Camera in luogo di un autorizzato Soggiorno;
- 2) Disimpegno in luogo di un'autorizzata Cucina;
- 3) Pranzo in luogo di un autorizzato Pergolato;
- 4) Cucina in luogo di un autorizzato Deposito (ex Garage);
- 5) Deposito in luogo di un autorizzato Pergolato.

- **Ampliamento**

- 1) Verso Nord - Zona Giorno costituita da Pranzo-Cucina in luogo di un autorizzato Pergolato;
- 2) Verso Est - Zona Accessoria costituita da Lavanderia/C.T. e Deposito Attrezzi in luogo di un autorizzato Pergolato.

- Assenza di **Anti-Bagno** tra la zona giorno e il WC (ex Ripostiglio),

- Mancata realizzazione del **vuoto sanitario;**

- Costruzione di una **porta** di collegamento tra il Disimpegno (ex Cucina) e la Cucina **in luogo di un'autorizzata finestra.**

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

- Spese Tecniche PDC in Sanatoria (comprendente di Agibilità, Progetto Impianto Elettrico/Termico, L.10, Progetto Strutturale e Collaudo Statico, Autorizzazione allo Scarico, Pratiche Catastali, ecc): **€ 14.000,00** (iva compresa)

- Oblazione PDC in Sanatoria: **€ 8.000,00**

### **Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia;**

note: Si allagano alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Pordenone, completi di elaborati grafici e quant'altro (ALL.5).

Il sottoscritto Perito Estimatore, visionato l'intero fascicolo d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune e confrontandolo con lo stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare ad uso abitazione oggetto di E.I., **dichiara la non conformità edilizia** per i motivi suesposti.

Il sottoscritto Perito Estimatore ha presentato formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (domanda prot. 90417 del 05/12/2018) per accertare la presenza o meno di provvedimenti sanzionatori relativi agli immobili oggetto di esecuzione; in data 14-01-2019 è stato rilasciato da parte del Comune di Pordenone il Certificato di attestazione Provvedimenti Sanzionatori prot. 0002914/P (ALL.5).

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione n.26/2015
Zona omogenea:	B1 - residenziale a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Sono costituite da aree di recente formazione i cui fabbricati sono stati costruiti con tipologia a casa singola, bifamiliare, a schiera o fabbricati in linea con pertinenze a giardino privato. L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare un $I_f/\max = 1,00$ mc/mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 mt
Volume massimo ammesso:	624 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**  
di cui al punto **A - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva**

**Descrizione sintetica**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al piano terra di un Edificio Condominiale di complessivi n.4 Appartamenti, ubicato nel Comune di Pordenone, in Via Eritrea n.1/int.1. Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, comprende un unico fabbricato dislocato su 2 piani fuori terra, facente parte dei fabbricati ad uso popolare (ex l.a.c.p.).

L'ingresso al Vano Scala condominiale (Sub.11) è situato sul lato Ovest del fabbricato e avviene attraverso la Corte Scoperta Comune (Sub.11) direttamente collegata alla strada di lottizzazione sterrata privata, laterale a Via Eritrea.

L'Appartamento oggetto di E.I. gode inoltre di accesso pedonale/carraio autonomo posto lungo il lato Est della Corte Scoperta Esclusiva (Sub.7) direttamente collegata alla strada ad uso pubblico laterale a Via Eritrea.

Il lotto risulta completamente recintato con muretti in calcestruzzo, ad esclusione del lato Ovest e parzialmente in muretti in calcestruzzo con soprastante rete metallica e dell'accesso pedonale condominiale privo di delimitazioni fisiche.

**Distribuzione interna**

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva (sub 1-7) identificati catastalmente al F.25 Mappale 135 Sub.1-5-7 (ALL.2), si procede all'identificazione del compendio immobiliare eseguito con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.8).

Trattasi di un Appartamento interamente dislocato al piano terra, composto da ingresso, nr.3 camere, un bagno con annesso disimpegno, studio (ex veranda), zona pranzo/cucina (ex-autorimessa e pergolato), zona lavanderia/C.T. (ex-pergolato), deposito (ex-pergolato), bagno (ex ripostiglio isolato) direttamente collegato con la zona giorno.

L'attuale situazione di fatto non corrisponde a quella desumibile dalle mappe catastali e presenta interventi abusivi su quasi la totalità dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Nello specifico:

- In luogo dell'originaria zona cucina (sub1), è stato creato un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, completamente difforme da quanto assentito dal Comune, (ALL.1 – Foto n.16);
- l'originario soggiorno (sub1), risulta ora adibito a camera (ALL.1 – Foto n.18) che va ad aggiungersi alle due originarie camere già esistenti. La destinazione d'uso di quest'ultimo vano, risulta difforme da quanto assentito dal Comune.
- L'intera zona giorno attualmente costituita da pranzo/cucina (ALL.1 - Foto n. 12-13) era autorizzata a deposito (ex autorimessa) e pergolato (porzione del Sub.7); il tutto è stato completamente stravolto con tanto di copertura e chiusure laterali attraverso l'edificazione di muri ecc.;
- L'ampliamento abusivo realizzato tra l'abitazione originaria e l'ex autorimessa (sub 5), presenta a sua volta anche un ingresso secondario (abusivo), posto sul lato Est, che permette il passaggio, attraverso un portoncino blindato, dalla corte esclusiva (sub 7) alla zona giorno dell'appartamento.
- In luogo del ripostiglio isolato presente lungo il confine Nord (Sub.1) è stato realizzato un bagno che, privo di antibagno, si collega direttamente con la zona giorno pranzo/cucina (ALL.1 – Foto n. 25).
- In luogo della porzione est di pergolato, è attualmente presente una zona Lavanderia-C.T. e una zona Deposito che costituisce un vero e proprio ampliamento che ha occupato parte dello scoperto di pertinenza esclusiva (sub 7 - ALL.1 – Foto n. 22-23).
- Sulla zona Est della corte scoperta esclusiva, si trova un manufatto in legno, adibito a ricovero attrezzi, che dev'essere rimosso perché non sanabile.

Le consistenze delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:

P.T. - Zona Giorno e Notte (Appartamento - Sub.1-7-5) = 119,50 mqe

P.T. - Zona Accessoria (Appartamento - Sub.1-7-5) = 13,50 mqe

P.T. - Corte Scoperta Esclusiva (Sub.7) = 7,85 mqe

Per una superficie commerciale equivalente pari a **140,85 mqe**.

#### Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in laterizio e telaio portante in c.a.;
- Solai interpiani in latero cemento;
- Solaio di copertura parte in latero cemento e parte in legno;

#### Finiture esterne

- Pareti del condominio intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Pareti della Zona Accessoria al grezzo;
- Parete della Zona Giorno dov'è ubicato l'accesso autonomo in perline di legno;
- Serramenti delle finestre esterne dell'appartamento in legno con vetro camera e zanzariere;
- Portoncino d'ingresso all'appartamento di tipo blindato;
- Portoncino d'ingresso al condominio in legno;
- Spazi di accesso/regresso pavimentati con piastrelle di ceramica e in pietra;
- Vetrocemento nella Zona Giorno e in Veranda;
- Copertura condominiale con manto in laterizio, lattoneria in alluminio zincata;

#### Finiture interne

- Intonaci "al civile" tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno in piastrelle e zona notte in legno laminato;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- Porte interne dell'Appartamento in legno tamburato;
- Pavimento della Zona Accessoria al grezzo;

#### Impianti

- Impianto elettrico in buono stato manutentivo completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto di riscaldamento in buono stato d'uso che è alimentato dalla caldaia autonoma a pellets, termosifoni in alluminio verniciati;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale;
- Condizionatore;
- Pannelli Solari.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

moniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[REDACTED] - Regime Patri-

#### **2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

moniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[REDACTED] - Regime Patri-

Superficie complessiva di circa mq **225,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile:

L'Appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare presenta, apparentemente, sufficienti condizioni statiche con finiture e dotazioni di tipo civile risalenti all'epoca della ristrutturazione (2003) e mai sanate; gli impianti risultano funzionanti e l'impianto termico funziona con caldaia a pellets, pannelli solari e impianto di condizionamento.

La proprietà è ubicata all'interno di una vecchia zona residenziale "Ex lacp" posta a circa 3,0 Km dal centro storico comunale di Pordenone.

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano ben collegati sia alla viabilità comunale, sia alle arterie principali di collegamento con i paesi limitrofi e gode di tutti i servizi e facilità di accesso alle attività esistenti.

L'Appartamento (Sub.1-7), con le relative pertinenze (ex Autorimessa Sub.5 ecc.), risulta abitato dalla parte eseguita Sigg. [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub.1-7 - Appartamento Zona G/N	sup lorda di pavimento	1,00	119,50	€ 550,00
Sub.1-7-5 - Appartamento Zona Accessoria	sup lorda di pavimento	0,50	13,50	€ 550,00
Sub.7 - Corte Scoperta Esclusiva	sup lorda di pavimento	0,10	7,85	€ 550,00

**140,85**

#### 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: OMI 2-2018

Zona: Periferica/Quartieri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 800,00 €/mq

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un solo lotto di vendita.

La presente stima si riferisce ad un Appartamento al Piano Terra completo di scoperto esclusivo.

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Pordenone (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2018;
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2018/2019 - F.I.M.A.A.;
- Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. (2017);
- Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali Quotazioni e Rendimenti (Giugno 2019);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2018 - Fascia/zona: Periferica / Quartieri Conurbati: Borgo Meduna, Comina, Rorai Grande, Torre

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Normale : min. € 600,00 / max € 800,00.

- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2018/2019 - F.I.M.A.A. :

APPARTAMENTI Usati - Torre : min. € 600,00 / max € 1.300,00;

- Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali Quotazioni e Rendimenti (Luglio 2018) :

UFFICI in ottimo stato - Zona Centrale : min. € 991,00 / max € 1.351,00;

- Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. (2017) :

a) APPARTAMENTI da ristrutturare - Zona Periferia : min. € 400,00 / max € 500,00;

b) APPARTAMENTI buono stato/abitabile - Zona Periferia : min. € 500,00 / max € 800,00;

Altre fonti di informazione:

- Atto di Compravendita di unità immobiliari simili all'Ufficio oggetto di E.I.;

- Indagine locale dei correnti prezzi di mercato, annunci immobiliari, ecc....

Tenuto conto dello stato manutentivo che risulta in precarie condizioni e di tutto quanto sopra esposto si stima un valore di vendita pari ad **€/mq 550,00**;

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - Appartamento con Corte Scoperta Esclusiva. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.467,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub.1-7 - Appartamento Zona G/N	119,50	€ 550,00	€ 65.725,00
Sub.1-7-5 - Appartamento Zona Accessoria	13,50	€ 550,00	€ 7.425,00
Sub.7 - Corte Scoperta Esclusiva	7,85	€ 550,00	€ 4.317,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.467,50
Valore corpo			€ 77.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.000,00

### 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 Corte Scoperta Esclusiva	Abitazione di tipo economico [A3]	140,85	€ 77.000,00	€ 77.000,00

**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.1/int.15% ):	€ 11.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.000,00
Oblazione	€ 8.000,00
Opere Edili	€ 24.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>19.450,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>19.500,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>19.500,00</b>

[REDACTED]

Data generazione:  
03-06-2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Mior**



MIOR  
CLAUDIO  
933

COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FORDENONE