

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **100/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 0427812038

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Brugnera (PN)**
Via della Fratta n.31

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Fratta n.31

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune Brugnera, foglio 23, particella 548, subalterno 11, indirizzo Via della Fratta n.31, scala B, interno 5, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale 102 mq - Totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 387.34

Intestazione:

Derivante da: Atto di compravendita del 30/01/1998 rep.n.2623, racc.383, notaio Temperini Alessandra, registrato a Pordenone il 09/02/1998 al n.442, trascritto a Pordenone il 04/02/1998 ai nn.1350/1006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Appartamento: 22.25/1000.

Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "...Sono compresi nella vendita i diritti in ragione di 33.67/1000 della proprietà indivisa delle parti comuni all'intero complesso edilizio, di cui all'art.1117 del codice civile..."

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via della Fratta n.31

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune Brugnera, foglio 23, particella 548, subalterno 74, indirizzo Via della Fratta n.31, scala B, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 20 mq, rendita € 30.68

Intestazione:

Derivante da: Atto di compravendita del 30/01/1998 rep.n.2623, racc.383, notaio Temperini Alessandra, registrato a Pordenone il 09/02/1998 al n.442, trascritto a Pordenone il 04/02/1998 ai nn.1350/1006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Cantina: 8.12/1000.

Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "...Sono compresi nella vendita i diritti in ragione di 33.67/1000 della proprietà indivisa delle parti comuni all'intero complesso edilizio, di cui all'art.1117 del codice civile..."

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Fratta n.31

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Brugnera, foglio 23, particella 548, subalterno 46, indirizzo Via della Fratta n.31, scala B, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, superficie 38 mq, rendita € 70.65

Intestazione:

Derivante da: Atto di compravendita del 30/01/1998 rep.n.2623, racc.383, notaio Temperini Alessandra, registrato a Pordenone il 09/02/1998 al n.442, trascritto a Pordenone il 04/02/1998 ai nn.1350/1006

Millesimi di proprietà di parti comuni: Autorimessa: 3.30/1000.

Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "...Sono compresi nella vendita i diritti in ragione di 33.67/1000 della proprietà indivisa delle parti comuni all'intero complesso edilizio, di cui all'art.1117 del codice civile..."

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale non molto distante dal centro del paese di Brugnera. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere la cittadina di Pordenone nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza, parco Villa Varda.

Attrazioni storiche: Villa Varda.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo all'esecutato e per gli immobili richiesti non risultano presenti contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria

- A favore di: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC.COOP. PER AZIONI
- Contro
- Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- A rogito di: Notaio Pirozzi Severino in data 19/07/2007 ai nn. 68660/25473;
- Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 25/07/2007 ai nn. 14444/3659;
- Importo ipoteca: € 722.000,00;
- Importo capitale: € 361.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale

- A favore di: EQUITALIA NORD S.P.A.
- Contro:
- Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 4590/718;
- Importo ipoteca: € 226.432,24;
- Importo capitale: € 113.216,12.

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa / riscossione

- A favore di: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
- Contro
- Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 3189/527;
- Importo ipoteca: € 51.445,38;
- Importo capitale: € 25.722,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

- A favore di: CONDOMINIO VILLA BRUGNERA
- Contro
- Iscritto/trascritto a: Pordenone in data 27/07/2022 ai nn. 11540/8553.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: in data 11/07/2023 il sottoscritto perito inviava richiesta scritta all'ammistratore condominiale chiedendo indicazioni in merito all' esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale a carico dell' esecutato e alla presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta a carico dell' esecutato. Ad oggi nessuna risposta è giunta alle suddette richieste e pertanto il sottoscritto perito risulta impossibilitato ad indicare le spese di gestione condominiale, le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, le spese straordinarie di gestione dell'immobile e le spese scadute ed insolte alla data della perizia.

Identificativo corpo: A-Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via della Fratta n.31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non indicate.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Non indicate

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile posto al piano rialzato. Per raggiungere l'entrata condominiale bisogna superare alcuni scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "... l'area condominiale individuata con il sub.90 è di uso esclusivo perpetuo dei subalterni della scala B (da sub 6 a 11; da sub 22 a 26; sub 33 e 34; dal sub 46 al 55; dal sub 74 al 79) ... "

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: Non pervenuto

Note Indice di prestazione energetica: In data 14/08/2023 il sottoscritto perito inviava richiesta scritta al () per richiedere copia dell'APE riferito all'immobile oggetto di esecuzione. In medesima data mi veniva inviata la ricevuta di deposito dell'APE (v.all.18) con promessa di successivo invio del documento completo, che ad oggi non è ancora stato consegnato al sottoscritto.

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

Identificativo corpo: B-Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via della Fratta n.31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non indicate.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non indicate.

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile posto al piano seminterrato. Per raggiungere l'entrata condominiale bisogna superare alcuni scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "... l'area condominiale individuata con il sub.90 è di uso esclusivo perpetuo dei subalterni della scala B (da sub 6 a 11; da sub 22 a 26; sub 33 e 34; dal sub 46 al 55; dal sub 74 al 79) ... "

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

Identificativo corpo: C-Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via della Fratta n.31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non indicate.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non indicate.

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile posto al piano seminterrato. Per raggiungere l'entrata condominiale bisogna superare alcuni scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nell'atto di compravendita del 30/01/1998 rep.2623 racc.383 a rogito del Notaio Alessandra Temperini, viene indicato quanto di seguito riportato: "... l'area condominiale individuata con il sub.90 è di uso esclusivo perpetuo dei subalterni della scala B (da sub 6 a 11; da sub 22 a 26; sub 33 e 34; dal sub 46 al 55; dal sub 74 al 79) ... "

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa

Da ante ventennio al 30/01/1998

- Titolare/Proprietario:

- In forza di: atto di compravendita

Note: L'immobile pignorato è stato costruito dalla ditta su terreni di proprietà e successivamente ceduto.

Dal 30/01/1998 ad oggi (attuale proprietario)

- Titolare/Proprietario:

- In forza di: atto di compravendita del 30/01/1998 a rogito di Notaio Alessandra Temperini, ai nn. 2623/383; registrato a Pordenone, in data 09/02/1998, ai nn. 442; trascritto a Pordenone, in data 04/02/1998, ai nn. 1350/1006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa

- Numero pratica: 4/19/94

- Intestazione:

- Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

- Per lavori: lavori di costruzione di un fabbricato plurifamiliare per complessivi n.ro 28 alloggi

- Oggetto: nuova costruzione

- Rilascio in data 13/10/1994 al n. di prot. 5049/9328

- Numero pratica: 95.043

- Intestazione:

- Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

- Per lavori: variante in corso d'opera di un fabbricato residenziale costituito da 31 alloggi

- Oggetto: variante

- Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot. 2345

- Numero pratica: 95.043.1

- Intestazione:

- Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

- Per lavori: intervento di nuova realizzazione - diversa distribuzione interna dei 31 alloggi e formazione colonnato a sostegno del timpano

- Oggetto: variante

- Rilascio in data 25/11/1995 al n. di prot. 9484

- Numero pratica: 95.043.2

- Intestazione:

- Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

- Per lavori: intervento di nuova realizzazione - variazioni distributive interne e prospettiche di cui alla concessione n.95.043,1 del 21/11/95 per ricavo di n.34 Unità Immobiliari

- Oggetto: variante

- Rilascio in data 10/06/1996 al n. di prot. 7032

- Numero pratica: 95.043.3

- Intestazione:

- Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

- Per lavori: intervento di nuova realizzazione - modifica destinazione d'uso di una unità immobiliare da residenza in ufficio
- Oggetto: variante
- Rilascio in data 30/07/1996 al n. di prot. 10020

- Numero pratica: 4.199-4

- Intestazione:
- Tipo pratica: Certificato di abitabilità
- Oggetto: nuova costruzione
- Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 4199-4
- NOTE: Concessa Abitabilità con decorrenza dal 11/11/1996

7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:**Identificativo corpo: A-Appartamento, B-Cantina, C-Autorimessa**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	base var.30 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.58 in data 8/11/2004 e confermata nell'esecutività con Decreto n.0100/Pres del 19/4/2005, pubblicato sul B.U.R.n.20 del 18/5/2005, entr
Zona omogenea:	B3 - di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	v. art.7 NTA del PRGC del Comune di Brugnera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A-Appartamento**

L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 2) di cui al subalterno 11 è un appartamento facente parte del condominio denominato "CONDOMINIO VILLA BRUGNERA" situato nel territorio del Comune di Brugnera (PN) in Via della Fratta n°31.

Il condominio è costituito complessivamente da 34 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato (sub.11) è posto al piano rialzato dell'edificio; l'accesso al condominio è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che immette sulla via comunale e che permette di arrivare alla porta di ingresso e al vano scale condominiale (scala B). All'interno del vano scale vi è la presenza di un ascensore ad uso comune, che permette l'accesso ai piani superiori ed interrati anche alle persone disabili. La porta di entrata all'appartamento è ubicata in fondo al corridoio di collegamento tra i vari appartamenti, alla destra del portone condominiale. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione è composta da un ingresso, soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, due terrazze.

La disposizione interna delle stanze è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

L'altezza dell'alloggio è di circa 2,60 m. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le camere da letto sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di doppio vetro, con scuri in legno. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali.

I bagni sono dotati di wc, lavandino, bidet, e sono ricoperti da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. In un bagno è presente la vasca/doccia mentre nell'altro è presente la doccia. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Le terrazze esterne, entrambe coperte, sono dotate di pavimento con piastrelle in ceramica, e risultano delimitate verso l'esterno da un muretto di altezza pari a circa 1 m.

Nel terrazzo posto sul retro, accessibile dalla cucina e dalla camera, vi è presente un vano adibito a centrale termica.

Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e con caldaia posta nella terrazza esterna, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata. Presso gli uffici comunali erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti idrico ed elettrico. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto elettrico, idrico, termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di: circa mq 118,00
- E' posto al piano: T
- L'edificio è stato costruito nel: abitabilità rilasciata nel 1996
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.31, interno 5;
- Ha un'altezza utile interna di: circa m. 2.6
- L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: discreto
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: interna , ubicazione: interna , condizioni: sufficienti Note: Trattasi di scale ad uso comune poste all'interno dell'edificio condominiale.
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: sufficienti Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: scuretti , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle , condizioni: buone Riferito limitatamente a: le camere da letto sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle
Impianti:	
Antenna collettiva	condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto. Trattasi di antenna condominiale.
Ascensore	condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto. Trattasi di ascensore posto nel vano scale condominiale.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Idrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: metano , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione	sup reale lorda	102	1	102	€ 950,00
Terrazze	sup reale lorda	16	0,30	4,80	€ 950,00
Complessivo		118,00		106,80	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B-Cantina**

Trattasi di cantina (categoria catastale C/2 – classe 2) posta al piano terra. La cantina risulta essere di forma regolare ed è dotata di impianto elettrico e idrico (uso lavanderia). Accessibile dal corridoio che collega al vano scale condominiale, ha un'altezza interna di circa 2,30 m. Come indicato nella planimetria catastale, la cantina risulta comunicare, tramite una porta, con il sub.46-autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di: circa mq 20,00
- E' posto al piano: S1
- L'edificio è stato costruito nel: abitabilità rilasciata nel 1996
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.31;
- Ha un'altezza utile interna di: circa m. 2.3

- L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: discreto
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale tipologia: **interna**, ubicazione: **interna**, condizioni: **sufficienti**
Note: Trattasi di scale ad uso comune poste all'interno dell'edificio condominiale.

Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore condizioni: **sufficienti**
Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto. Trattasi di ascensore posto nel vano scale condominiale.

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **sufficienti**
Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Idrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **sufficienti**
Note: Come riferito dall'esecutato, l'impianto è funzionante e abitualmente utilizzato. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Tenuto conto che la cantina è comunicante con l'autorimessa (sub.46) appare logica la vendita in un unico lotto dell'intero compendio immobiliare (Appartamento + Autorimessa + Cantina) che risulterebbero meno appetibili se venduti singolarmente. Per i sopra citati motivi, anche se l'immobile pignorato e descritto nel corpo B-Cantina di questa relazione è catastalmente identificato da un proprio subalterno (sub.74), ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerando come pertinenza dell'appartamento identificato dal sub.11; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Cantina	sup reale lorda	20	0,25	5	€ 950,00
Complessivo		20		5	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C-Autorimessa**

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 2) posta al piano terra. Il garage, confinante con il vano accessorio cantina descritto al sub.74, risulta essere di forma rettangolare. Il garage ha una lunghezza pari a circa 10,50 m ed una larghezza di circa 3,00 m nel punto più stretto, dimensioni che permettono di ospitare 2 automobili utilitarie di media grandezza parcheggiate in fila. Dotato di portone basculante elettrico, si affaccia sul cortile condominiale interno. Da qui è permesso l'accesso carraio. Come indicato nella planimetria catastale, il vano risulta comunicare, tramite una porta, con il sub.74-cantina

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Stato Civile: liberoEventuali comproprietari: Nessuno

viene considerando come pertinenza dell'appartamento identificato dal sub.11; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Autorimessa	sup reale lorda	40	0,25	10	€ 950,00
Complessivo		40		10	

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: 2-2022

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta tra i 750 €/m² ed i 950 €/m². Tenendo conto delle buone condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è considerato un valore unitario pari a 950 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico di Comune di Brugnera;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAP.

8.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Appartamento**

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Abitazione	102,00	€ 950,00	€ 96.900,00
Terrazze	4,80	€ 950,00	€ 4.560,00
Valore complessivo intero			€ 101.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.460,00

Identificativo corpo: B-Cantina

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Cantina	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
Valore complessivo intero			€ 4.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.750,00

Identificativo corpo: C-Autorimessa

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Autorimessa	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 9.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.500,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (m²)</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	106,80	€ 101.460,00	€ 101.460,00
B-Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
C-Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,00	€ 9.500,00	€ 9.500,00
Totale			€ 115.710,00	€ 115.710,00

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.356,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (non indicate in perizia):	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.353,50
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 98.500,00

Data generazione:
10-09-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.100.22_Allegato 1 - Visura storica_Brugnera_fg.23 p.548 sub.11
- E.I.100.22_Allegato 2 - Visura storica_Brugnera_fg.23 p.548 sub.46
- E.I.100.22_Allegato 3 - Visura storica_Brugnera_fg.23 p.548 sub.74
- E.I.100.22_Allegato 4 - Elenco sub._p.548
- E.I.100.22_Allegato 5 - El.planimetrico_p.548
- E.I.100.22_Allegato 6 - Planimetria Brugnera_fg23_p548_sub11
- E.I.100.22_Allegato 7 - Planimetria Brugnera_fg23_p548_sub46
- E.I.100.22_Allegato 8 - Planimetria Brugnera_fg23_p548_sub74
- E.I.100.22_Allegato 9 - Atto compravendita_rep 2623
- E.I.100.22_Allegato 10 - Concessione 4-19-94
- E.I.100.22_Allegato 11 - Concessione 03-07-95
- E.I.100.22_Allegato 12 - Concessione 21-11-95
- E.I.100.22_Allegato 13 - Concessione 10-06-96
- E.I.100.22_Allegato 14 - Concessione 30-07-96
- E.I.100.22_Allegato 15 - Dichiarazioni di conformità e collaudi
- E.I.100.22_Allegato 16 - Certificato di abitabilità
- E.I.100.22_Allegato 17 - Certificato Stato civile
- E.I.100.22_Allegato 18 - Ricevuta deposito APE
- E.I.100.22_Allegato 19 - Risposta locazioni
- E.I.100.22_Allegato 20 - Verbale di sopralluogo
- E.I.100.22_Allegato 21 - Fotografie degli immobili pignorati