



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **78/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - appartamento al piano
terra con corti esclusive, cantina e
autorimessa**

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto

Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F

Partita IVA: 03747750275

Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro

Telefono: 0421205157

Email: frmarzinotto@gmail.com

Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 3, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano terra, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, **rendita € 738,53;** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] il 10/01/1954 proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 37, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22 mq, **rendita € 40,90;** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 63, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano S1, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, **rendita € 29,85**

N.B. all'appartamento sub. 3 sono comprese -due terrazze sub. 79 e sub. 82- identificate nella visura storica come corte esclusiva del sub. 3

2. Possesso

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO





4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Vedasi atto di intervento da parte [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (esecuzione immobiliare n. 78/2023) per un credito oltre ad interessi come da allegato 5 "lettera A"



5. Comproprietari

Beni: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Corpo: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Trentino n. 4 interno 1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

Prezzo da libero per l'intero immobile € 128.726,54 arrotondato ad € 128.750,00

Prezzo da occupato: € 0,00





Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dal dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 12/12/2023, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca titoli edilizi per l'esecuzione opere edili con elaborati grafici nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
Via Trentino n. 4 interno 1

Lotto: 001 - appartamento al piano terra con corti esclusive, cantina e autorimessa

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: abitazione di tipo civile -appartamento- con corti esclusive, cantina e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trentino n. 4 interno 4

Note: Trattasi di un appartamento al piano terra identificato nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 con rappresentato nella planimetria catastale i subalterni 79 e 82 corrispondenti a "corti esclusive del sub. 3" -terrazze-; cantina al piano scantinato identificata con il sub. 37 e autorimessa al piano scantinato identificata con il sub. 63 il tutto facente parte del condominio "SARA" sito nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 Ente Urbano di mq 2220 oltre ai beni comuni non censibili con assegnate quote di proprietà generali di 47,01 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile:

██████████ - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a ██████████
proprietà per 1/2; ██████████ nata a ██████████

proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 3, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano terra, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 738,53

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 19819/2396 di data 22/05/1992 notaio Romano Jus dove si rileva che all'appartamento sono comprese due terrazze "aree scoperte" identificate con il sub. 79 e sub. 82 e come da visure storiche di cui allegato 3. Rimangono ad uso comune i subalterni 75 e 76 -beni comuni non censibili-

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabella millesimale di cui allegato 4/1. Si rileva nell'atto di compravendita di cui allegato n. 4 che all'appartamento sub. 3, cantina sub. 37 e autorimessa sub. 63 vengono trasferiti alla parte acquirente i corrispondenti millesimi pari a 47,01 sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile

Confini: area comune sub. 78, unità immobiliare sub. 4 e corte sub. 80, vano scale e di accesso e corte comune sub. 76, salvo se altri

Note: all'appartamento sono comprese due terrazze "aree scoperte" identificate con il sub. 79 e sub. 82 come da visure storiche di cui allegato 3 e come descritto nell'atto notarile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 37, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano S1, comune Porcia , categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22 mq, rendita € 40,90

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 19819/2396 di data 22/05/1992 notaio Romano Jus e rimangono ad uso comune i subalterni 75 e 76 -beni comuni non censibili-

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabella millesimale di cui allegato 4/1. Si rileva nell'atto di compravendita di cui allegato n. 4 che all'appartamento sub. 3, cantina sub. 37 e autorimessa sub. 63 vengono trasferiti alla parte acquirente i corrispondenti millesimi pari a 47,01 sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile

Confini: area comune sub. 75, muro perimetrale, sub. 36, salvo se altri

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2, foglio 3, particella 1344, subalterno 63, scheda catastale come allegato 3, indirizzo Via Trentino n. 3, piano S1, comune Porcia , categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,85

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 19819/2396 di data 22/05/1992 notaio Romano Jus e rimangono ad uso comune i subalterni 75 e 76 -beni comuni non censibili-

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabella millesimale di cui allegato 4/1. Si rileva nell'atto di compravendita di cui allegato n. 4 che all'appartamento sub. 3, cantina sub. 37 e autorimessa sub. 63 vengono trasferiti alla parte acquirente i corrispondenti millesimi pari a 47,01 sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile

Confini: muro perimetrale, sub. 64, area comune sub. 75, sub. 62 , salvo se altri

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rilevano delle lievi difformità di rappresentazione grafica nella planimetria catastale dell'appartamento rispetto alla situazione esistente in loco e precisamente nel subalterno 3 -locale caldaia- si individuano la presenza di canne fumarie; manca la rappresentazione grafica di un parapetto laterale dalla lunghezza di ml 1,68 con larghezza di cm 8 e manca l'apertura di ml 0.52 per il passaggio su un lato della terrazza di accesso al giardino; effettivamente la terrazza fronte appartamento rappresentata con il sub. 82 è utilizzata in parte a terrazza ed in maggioranza ad uso giardino esclusivo del sub. 3; la planimetria catastale della cantina presenta un errore di rappresentazione grafica di uno scalino nella partenza della scala ed un lieve rialzo nella soglia della porta esterna

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

docfa e planimetrie catastali: € 2.250,00

Oneri Totali: **€ 2.250,00**

Note: onorario stimato per una competenza professionale di rilievo di € 600,00 + docfa e planimetrie catastali € 950,00 + diritti e spese € 200,00 per un complessivo di € 1750,00 + 5% cassa € 87,50 + 22% iva € 404,25 per un totale di € 2.241,75 arrotondato ad € 2.250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato n. 9; nella planimetria catastale dell'appartamento sito al piano terra identificata nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 si rileva la rappresentazione grafica dei subalterni 79 e 82 corrispondenti a "corti esclusive del sub. 3" -terrazze-;

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al piano terra identificato nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 con rappresentato nella planimetria catastale i subalterni 79 e 82 corrispondenti a "corti esclusive del sub. 3" -terrazze-; cantina al piano scantinato identificata con il sub. 37 e autorimessa al piano scantinato identificata con il sub. 63 il tutto facente parte del condominio "SARA" sito nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 Ente Urbano di mq 2220 oltre ai beni comuni non censibili con assegnate quote di comproprietà generali di 47,01 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Pordenone, Vittorio Veneto e Piancavallo

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Pretore di Conegliano in data 14/03/1996; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/1996 ai nn. 3293/428; **Importo ipoteca: € 23.240,56; Importo capitale: € 23.240,56**; Note: **vedasi allegato 5 nota 5** (decreto ingiuntivo contro [REDACTED] per la quota di 1/2 F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 37,63,3,79,82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/09/1996; **Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/03/1996 ai nn. 3339/440; Importo ipoteca: € 18.592,45; Importo capitale: € 18.592,45**; Note: **vedasi allegato 5 nota 6** (decreto ingiuntivo contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3,37,63,79,82).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 12/03/1997 ai nn. 115 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/1997 ai nn. 4361/3316; **vedasi allegato 5 nota 7** (pignoramento contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3,37,63,79,82).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto amministrativo; A rogito di [REDACTED] - [REDACTED] in data 23/03/2007 ai nn. 108249/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/04/2007 ai nn. 6543/1666; **Importo ipoteca: € 69.066,30; Importo capitale: € 34.533,15**; Note: **vedasi allegato 5 nota 9**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore [REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile; A rogito di notaio Jus Romano in data 04/04/1990 ai nn. 4646; **Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2010 ai nn. 5160/996; Importo ipoteca: € 1.735.295,19; Importo capitale: € 867.647,60**; Note: **vedasi allegato 5 nota 10** e sezione C (ipoteca in rinnovazione contro [REDACTED] per il diritto di proprietà; contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3,37,63); vedasi Sezione D -ulteriori informazioni: precisazione relative al quadro "C" soggetti: i signori [REDACTED] risultano essere attuali debitori nonchè proprietari degli immobili per averli acquistati dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf: [REDACTED]) con atto di compravendita trascritto ai nn. 6698/5110 il 05/06/1992.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito di [REDACTED] - in data 28/08/2015 ai nn. 554/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/09/2015 ai nn. **11363/1847; Importo ipoteca: € 177534,18; Importo capitale: € 88767,09**; Note: **vedasi allegato 5 nota 11.**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 16/05/2016 ai nn. 1712/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8367/5667; **vedasi allegato 5 nota 12** (pignoramento contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3, 37, 63).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 28/04/2023 ai nn. 782/2023 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2023 ai nn. 7160/5591; **vedasi allegato 5**

nota 13 (pignoramento contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno F. 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3, 37, 63).

Vedasi atto di intervento da parte [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (esecuzione immobiliare n. 78/2023) per un credito complessivo di € 4.385,27, oltre agli interessi di mora maturandi, come da allegato 5 "lettera A" di data 21/09/2023

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 772,62.

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: spese tecniche straordinarie superbonus 110%: € 1.128,24

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.907,24. Spese condominiali non pagate a consuntivo per l'anno 2022-2023 € 1.134,62 + preventivo per l'anno 2023-2024 € 772,62 per un totale di € 1.907,24; vedasi allegato 4/3 della dichiarazione per le spese condominiali

Millesimi di proprietà: immobile facente parte del condominio "SARA" sito nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 Ente Urbano di mq 2220 oltre ai beni comuni non censibili con assegnate quote di comproprietà generali di 47,01 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

N.B. **all'appartamento sub. 3 sono comprese** -due terrazze sub. 79 e sub. 82- identificate nella visura storica come corte esclusiva del sub. 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non risulta accessibile ai soggetti disabili con impedita o ridotta mobilità (si rendono necessarie opere di adeguamento)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: è stato redatto l'attestato di prestazione energetica con scadenza 20/03/2034

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus , in data 22/05/1992, ai nn. 19819/2396; trascritto a Pordenone , in data 05/06/1992, ai nn. 6698/5110.

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4 con trascrizione di cui allegato 5 nota 3, tabella millesimale di cui allegato 4/1 e regolamento di condominio di cui allegato 4/2. Si rileva nell'atto di compravendita di cui allegato n. 4 che all'appartamento sub. 3, cantina sub. 37 e autorimessa sub. 63 sono stati trasferiti alla parte acquirente i corrispondenti millesimi pari a 47,01 sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti

del codice civile; nell'atto di compravendita si individua che all'appartamento al piano terra identificato nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 sono annesse due corti esclusive (rappresentate nella planimetria catastale) ed identificate con i subalterni 79 e 82 -terrazze-;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39/87/C e successive varianti

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione di costruzione

Note tipo pratica: prot. gen. n. 9605 anno 1987, concessione n. 5, pratica edile n. 39/87/C

Per lavori: costruzione unità residenziale nel lotto n. 5 della lottizzazione "Gardenia 2"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1987 al n. di prot. 09605

Abitabilità/agibilità in data 21/02/1992 al n. 7 di autorizzazione

NOTE: prima variante presentata in data 11/09/1990 prot. 016143; seconda variante presentata in data 24/05/1991 prot. 009678 con ulteriore pratica presentata in data 12/11/1991 prot. 020940 di cui concessione edilizia protocollo 20940 di data 20/01/1992, concessione n. 3, pratica edilizia 39/C/87 con elaborati grafici validi e autorizzazione di abitabilità n. 7 del 21/02/1992; in data 26/10/1994 è stata rilasciata un'autorizzazione edilizia n. 203, protocollo 13814, pratica edilizia n. 93/227/1 per la chiusura di terrazzini con elementi in vetro-alluminio di cui opere non realizzate; in data 19/11/2022 è stata presentata una Cilas superbonus protocollo 29976, pratica n. 22/216 di cui opere non realizzate -vedasi allegato 6-

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rilevano delle lievi difformità rispetto al progetto di variante autorizzato con concessione edilizia n. 3 del 20/01/1992, protocollo n. 20940 di cui pratica edilizia 39/C/87 e precisamente nel -loCALE caldaia- si rilevano la presenza di canne fumarie; la terrazza è stata allargata con lo spostamento del parapetto frontale rispetto all'appartamento di circa 20 cm ed è stata realizzata un'apertura dalla larghezza di ml 0.52 per accedere al giardino; nel vano scala esterno di accesso alla cantina si rileva l'aggiunta di uno scalino nella partenza della scala ed un lieve rialzo della soglia della porta d'ingresso alla cantina.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 51 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

pratica edilizia per "Scia in sanatoria" : € 2.750,00

Oneri Totali: **€ 2.750,00**

Note: pratica edilizia per Scia in sanatoria € 1.200,00 + 5% cassa € 60,00 + iva 22% € 277,20= € 1.537,20 + oblazione € 1.000,00 + diritti di segreteria € 60,00 + spese di copie e viaggi € 150,00 per un totale complessivo di € 2.747,20 arrotondato ad € 2.750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi allegato 9

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 7

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione di tipo civile -appartamento con corti esclusive, cantina e autorimessa**

Trattasi di un appartamento al piano terra identificato nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 con rappresentato nella planimetria catastale i subalterni 79 e 82 corrispondenti a "corti esclusive del sub. 3" - terrazze-; cantina al piano scantinato identificata con il sub. 37 e autorimessa al piano scantinato identificata con il sub. 63 il tutto facente parte del condominio "SARA" sito nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 Ente Urbano di mq 2220 oltre ai beni comuni non censibili con assegnate quote di comproprietà generali di 47,01 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Regime Patrimoniale: in separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **299,26**

E' posto al piano: appartamento al piano terra con cantina e autorimessa al piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nell'anno 1992

L'edificio è stato ristrutturato: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Trentino n. 4/1; ha un'altezza utile interna di: appartamento ml 2.55, cantina e autorimessa ml 2.40

L'intero fabbricato è composto da sette piani complessivi di cui fuori terra sei e di cui interrati uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: normale

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: fondazione a platea materiale: muratura condizioni: sufficienti Note: nessuna
Solai	tipologia: solaio predalles autorimesse e bausta nei piani abitativi condizioni: sufficienti Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muri di tamponamento in laterizio e pilastri in c.a. condizioni: sufficienti Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare i serramenti Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: è stata rimossa la porta tra cucina e pranzo/soggiorno
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabile Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura con isolamento e controparete interna coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco con tinteggiatura condizioni: sufficienti Note: si rileva nel locale pranzo/soggiorno la presenza nella muratura di una zona di muffa di lieve entità
Pavim. Esterna	materiale: plotte nella terrazza del sub. 79 e piastrelle nella terrazza del sub. 82 condizioni: da normalizzare Note: si rileva nella terrazza del sub. 79 il degrado di alcune stuccatura nel pavimento di cui possibile causa di infiltrazioni nel sottostante solaio (non rilevabile durante il sopralluogo)
Pavim. Interna	materiale: pavimento in legno in tutte le stanze e piastrelle in



Portone di ingresso

ceramica in cucina e bagni condizioni: sufficienti

Note: nessuna

tipologia: **porta blindata** materiale: **legno tamburato** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: senza ascensore dal piano scatinato al piano terra; partenza dal piano terra per raggiungere i piani superiori

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Note: nessuna

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro ed in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **impianto condominiale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: la caldaia risulta sostituita come da fattura n. 272 di data
 14/12/2023 dalla ditta [REDACTED] con sede in Por-
 denone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
 rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano terra (sub. 3)	sup lorda di pavimento	105,84	1,00	105,84	€ 1.150,00
terrazzo al piano terra (sub. 79) fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75	€ 1.150,00
eccedenza terrazzo al piano terra (sub. 79) ol- tre a 25 mq	sup lorda di pavimento	40,20	0,10	4,02	€ 1.150,00
terrazzo al piano terra (sub. 82) inferiore a 25 mq	sup lorda di pavimento	13,37	0,35	4,68	€ 1.150,00
giardino al piano terra (sub. 82) fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 1.150,00
eccedenza giardino al piano terra (sub. 82) superiore a 25 mq	sup lorda di pavimento	51,98	0,02	1,04	€ 1.150,00
cantina al piano scanti- nato (sub. 37)	sup lorda di pavimento	19,54	0,20	3,91	€ 1.150,00
autorimessa al piano scantinato (sub. 63)	sup lorda di pavimento	18,33	0,50	9,17	€ 1.150,00

Mq 139,90



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza. Il valore di stima sintetica è basato sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Porcia- Via Trentino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.150,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 della quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare del Comune di Porcia. Il sottoscritto esperto alla stima determina **il valore di € 1.150,00 al metro quadrato** sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione normale.



8.2 Valutazione corpi:

abitazione di tipo civile -appartamento- con corti esclusive, cantina e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.896,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano terra (sub. 3)	105,84	€ 1.150,00	€ 121.716,00
terrazzo al piano terra (sub. 79) fino a 25 mq	8,75	€ 1.150,00	€ 10.062,50
eccedenza terrazzo al piano terra (sub. 79) oltre a 25 mq	4,02	€ 1.150,00	€ 4.623,00
terrazzo al piano terra (sub. 82) inferiore a 25 mq	4,68	€ 1.150,00	€ 5.382,00
giardino al piano terra (sub. 82) fino a 25 mq	2,50	€ 1.150,00	€ 2.875,00
eccedenza giardino al piano terra (sub. 82) superiore a 25 mq	1,04	€ 1.150,00	€ 1.196,00
cantina al piano scantinato (sub. 37)	3,91	€ 1.150,00	€ 4.496,50
autorimessa al piano scantinato (sub. 63)	9,17	€ 1.150,00	€ 10.545,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.896,50
Valore corpo			€ 160.896,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.896,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.896,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione di tipo civile -	Abitazione di tipo civile [A2]	139,90	€ 160.896,50	€ 160.896,50

ASTE
GIUDIZIARIEappartamento-
con corti esclu-
sive, cantina e au-
torimessaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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%)

€ 24.134,48

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.907,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

spese tecniche straordinarie superbonus 110%

€ -1.128,24**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 128.726,55**arrotondato ad € 128.750,00****8.5 Regime fiscale della vendita: libero****Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un appartamento al piano terra identificato nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 sub. 3 con rappresentato nella planimetria catastale i subalterni 79 e 82 corrispondenti a "corti esclusive del sub. 3" - terrazze-; cantina al piano scantinato identificata con il sub. 37 e autorimessa al piano scantinato identificata con il sub. 63 il tutto facente parte del condominio "SARA" sito nel foglio 3 di Porcia mappale 1344 Ente Urbano di mq 2220 oltre ai beni comuni non censibili con assegnate quote di comproprietà generali di 47,01 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa come previsto dagli articoli 1117 e

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 17
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

seguenti del codice civile.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta normale

Allegati

Allegato 1) Verbale di sopralluogo del 14/03/2024

Allegato 2) Documentazione fotografica

Allegato 3) Estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, visure storiche, tre planimetrie catastali, elenco immobili fabbricati, elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico

Allegato 4) Copia atto di compravendita di data 22/05/1992 Rep. 19819/2396 Del notaio Romano Jus

4/1 tabella millesimale della proprietà [REDACTED]

4/2 Regolamento di Condominio Residenza "SARA GARDENIA" Porcia

4/3 rendiconto spese condominiali non pagate bilancio consuntivo anno 2022-2023 e bilancio preventivo anno 2023-2024 di € 1.907,24 e spese tecniche straordinarie **superbonus 110% di circa € 1.128,24**

Allegato 5) Visure aggiornate delle Ispesioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone

Allegato 6) concessione edilizia n. 5 rilasciata dal Comune di Porcia in data 31/01/1989 prot. n.

9605 anno 1987 - pratica edile n. 39/87/C, prima variante richiesta con prot. 016143 del

11/09/1990, seconda variante richiesta con prot. 009678 del 24/05/1991, ulteriore richiesta di

variante in data 12/11/1991 protocollo n. 020940 rilasciata con concessione edilizia n. 3 rilas

ciata dal Comune di Porcia in data 20/01/1992 prot. n. 20940 - pratica edilizia n. 39/C/87 con

certificato di Abitabilità rilasciato in data 21/02/1992 autorizzazione n. 7;

vedasi autorizzazione edilizia n. 203 del 26/10/1994 prot. 13814, pratica n. 93/227/1 per la

chiusura di terrazzini (opera non realizzata) e pratica di Superbonus prot. 29976 del

19/11/2022 -pratica 22/216 (opera non realizzata)

Allegato 7) Estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona B1 di completamento intensivo

Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare del Comune di Porcia

Allegato 9) Elaborato di progetto e planimetrie catastali conformi e non conformi allo stato dei luoghi

Allegato 10) Attestazione di prestazione energetica (APE) presentato in data 20/03/2024

Data generazione:

20-03-2024

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto