

bruno lazzaroni

perito industriale edile
c.f. LZZBRN56L30I904J
p.i. 00222810939



Via Giuseppe Verdi n.2
33097 Spilimbergo (PN)
tel.042740431 fax 0427928200
studiobrunolazzaroni@gmail.com
bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

Al Signor Giudice
Dott. Antonio ALBENZIO
Tribunale di PORDENONE

Oggetto: Tribunale di Pordenone **E.I. n.145/2023**

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

SECONDA NOTA INTEGRATIVA DI AGGIORNAMENTO E RETTIFICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE del 12 Settembre 2024.

Lo scrivente Lazzaroni per.ind. Bruno nato a Spilimbergo il 30.07.1956 con studio a Spilimbergo in Via Verdi n.2, in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare RGE **n.145/2023** Tribunale di Pordenone promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente ai seguenti beni siti in Comune di Pordenone e censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio **34** particella **375** subalterno **53** e Foglio **34** particella **375** subalterno **93**
premessi che

- in data 27.11.2024 il Giudice dell'esecuzione ha disposto "che il perito estimatore integri la propria relazione tramite aggiornamento della stima del bene."
- verificato che è soddisfatta la conformità catastale in quanto è corretta l'intestazione così come risulta anche dalla Visura Catastale (All.1) e di seguito si riporta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000;

- accoglie la richiesta di rettifica e aggiornamento del valore di stima del bene mediante l'eliminazione della spesa di € 1.500,00 prevista per la redazione della denuncia di successione e vulture e quindi, a parziale aggiornamento e rettifica di quanto esposto nel rapporto di valutazione del 12.09.2024, riferito nello specifico al punto 1. a pag. 6 "conformità catastale", modifica come segue il punto 8.4 del rapporto di valutazione:

prezzo base d'asta del lotto	€ 69.000,00
compensazione delle previste spese catastali non più necessarie	€ <u>1.500,00</u>
prezzo base d'asta aggiornato	€ 70.500,00

dichiara

che il **prezzo a base d'asta** del suddetto bene, aggiornato ed al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, è di **€ 70.500,00** (Euro settantamila cinquecento/00).

Spilimbergo, 3 Dicembre 2024

Il CTU
Lazzaroni per.ind.Bruno

bruno lazzaroni

perito industriale edile
c.f. LZZBRN56L30I904J
p.i. 00222810939



Via Giuseppe Verdi n.2
33097 Spilimbergo (PN)
tel.042740431 fax 0427928200
studiobrunolazzaroni@gmail.com
bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

Al Signor Giudice
Dott.ssa Roberta Bolzoni
Tribunale di PORDENONE

Oggetto: Tribunale di Pordenone **E.I. n.145/2023**

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

**NOTA INTEGRATIVA DI AGGIORNAMENTO E RETTIFICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE del
12 Settembre 2024.**

Lo scrivente Lazzaroni per.ind. Bruno nato a Spilimbergo il 30.07.1956 con studio a Spilimbergo in Via Verdi n.2, in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare RGE **n.145/2023** Tribunale di Pordenone promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente ai seguenti beni siti in Comune di Pordenone e censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio **34** particella **375** subalterno **53** e Foglio **34** particella **375** subalterno **93**

Premesso che

- in data 5.11.2024, quindi successivamente alla data di deposito del rapporto di valutazione, veniva acquisita agli atti dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio la Voltura n.7151.1/2024 – Pratica n. PN0065903 presentata dal creditore e finalizzata all'aggiornamento dell'intestazione catastale dei beni sopra indicati;
- a parziale aggiornamento e rettifica di quanto esposto nel rapporto di valutazione del 12.09.2024, riferito nello specifico al punto 1 pag.6 "conformità catastale"

dichiara

che ora è **soddisfatta** la conformità catastale in quanto è corretta l'intestazione così come risulta anche dalla Visura Catastale (All.1) e di seguito si riporta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] Proprieta'
1000/1000.

Spilimbergo, 15/11/2024

Il CTU
Lazzaroni per ind. Bruno

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **145/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 15:15

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

Nuova Perizia aggiornata
in sostituzione della precedente datata e depositata il 04/09/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina e garage

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.epi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: I beni oggetto di perizia si trovano nella zona Sud del comune di Pordenone

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████
██████████

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Foglio 34, particella 375, subalterno 53, scheda catastale T40238, indirizzo Via Luigi Pirandello n.29, interno 5, piano T-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie mq.109, escluse aree scoperte mq.108, rendita € 582,31

Foglio 34, particella 375, subalterno 93, scheda catastale T40240, indirizzo Via Luigi Pirandello n.29, piano T, categoria c/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie mq.14, rendita € 35,43

2. Possesso

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Possesso: Occupato da ██████████

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Creditori Iscritti: Condominio ATER, AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI PORDENONE



5. Comproprietari

Beni: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: A - Appartamento con cantina e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone - Località Villanova - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Prezzo dbase d'asta: € 69.000,00



Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 16.05.2024 (All.1) è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 3 Luglio 2024 alle ore 10:00 presso il Condominio ATER 3.109.068 alla presenza del custode nominato e dell'esecutato e, dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato tutte le misure necessarie a restituire il rilievo grafico dell'edificio (All.21) e scattato alcune fotografie che costituiscono la documentazione fotografica (All.22). Trattandosi di appartamento con cantina ed autorimessa di pertinenza non si ritiene conveniente la suddivisione in lotti.



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Località Villanova**
Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

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

Non è stata presentata la Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] e pertanto gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius [REDACTED] per l'intero.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Villanova, Via Luigi Pirandello n.29, Pordenone

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Pirandello n.29, Pordenone - Stato Civile: celibe (Certificato di stato libero **All.2**)

Eventuali comproprietari: nessuno

Come precedentemente esposto, gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius [REDACTED] per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.3** e Visura catastale **All.4**

Intestazione:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Foglio 34, particella 375, subalterno 53, scheda catastale T40238 (**All.6**), indirizzo Via Luigi Pirandello n.29, interno 5, piano T-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5, superficie mq.109, escluse aree scoperte mq.108, rendita € 582,31

Derivante da:

- Costituzione del 07/09/1977 in atti dal 02/05/1995 (n.7990.1/1977); Annotazioni: abitazione corte sui mapp.372 e 374
- Variazione del 15/10/1987 in atti dal 15/03/1999 VSI e CLS R.A. 98/99 (n.1143/A.1/1987); Annotazioni: abitazione
- Variazione del 07/03/1988 in atti dal 04/05/1995 COLL.C.T. (n.1109/A.2/1988); Annotazioni: abitazione
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Confini:

Alloggio: Nord-Ovest con l'interno 42, Sud-Est con l'interno 54 e vano scala, Nord-Est e Sud-Ovest con proprietà condominiali

Cantina: Nord-Est con cantina abbinata all'interno 54

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa **All.3** e Visura catastale **All.5**



Intestazione:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Foglio 34, particella 375, subalterno 93, scheda catastale T40240 (All.7), indirizzo Via Luigi Pirandello n.29, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.14, superficie mq.14, rendita € 35,43

Derivante da:

- Variazione del 04/03/1988 in atti dal 04/05/1995 Unità afferente (n.1018/A.1/1988); Annotazioni: garage

Confini: Nord-Ovest con p.a. sub.92, Sud-Est con posto auto sub.94

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione catastale non risulta corretta nel nominativo: *gli immobili risultano ancora catastalmente intestati al de cuius [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] per l'intero in quanto non è stata presentata la Dichiarazione di Successione.*

Regolarizzabili mediante:

- Presentazione della Denuncia di successione e Volture, escluse le imposte: € 1.500,00

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è collocato in Via Luigi Pirandello n.29 a Pordenone, al quale si accede da Via Nuova di Corva, in una zona collocata tra la ferrovia e l'interporto Centro Ingrosso di Pordenone

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: città di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus in collegamento con il centro di Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (Visura ipotecaria All.20)**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI PER LA PROVINCIA DI PORDENONE contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di residuo prezzo; A rogito di dr. Ius Antonio in data 27/02/1995 rep.1363; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/1995 ai nn.2861/456; Importo capitale: £ 32.865.646.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto per causa di morte a favore di Condominio ATER contr [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/11/2019 ai nn.939/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2020 ai nn.1411/1053; Accettazione tacita di eredità (vedi Nota 1)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI PORDENONE



contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di pace in data 07/06/2018 ai nn.776/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2020 ai nn.1412/232; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 1.423,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI PORDENONE contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di pace in data 15/03/2022 ai nn.210/2022; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/04/2022 ai nn.4771/776; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.268,47.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI PORDENONE contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 08/08/2023 ai nn.1484 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2023 ai nn.12777/9885. Il pignoramento immobiliare viene trascritto per l'importo di € 5.506,75.

Nota 1: Dal certificato ipotecario testualmente si riporta: "Si precisa che il signor [REDACTED] è figlio del signor [REDACTED] di cui si allega certificato di stato di famiglia storico attestante la morte del de cuius e la premorienza della moglie. L'ordinanza che accerta la qualità di erede non è passata in giudicato. Gli immobili a cui si riferisce la presente formalità sono quelli di cui alla visura catastale che si allega, precisandosi che i relativi dati, così come quelli delle parti, vengono indicati sotto la responsabilità del presentatore avv. Da Ros Leopoldo."

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Dichiarazione dell'Amministratore **All.17**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 662,00 medie annua

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.420,37

Millesimi di proprietà: 12,781 dell'alloggio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio e Regolamento di buon vicinato **All.17**

Attestazione Prestazione Energetica: Vedasi **All.17**

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI PORDENONE PER IL TERRENO dal 07/09/1977 al 27/02/1995. In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI PER LA PROVINCIA DI PORDENONE PER IL FABBRICATO dal 07/09/1977 al 27/02/1995. In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/02/1995 ad oggi. In forza di atto di Contratto di cessione alloggio (**All.19**) - a rogito del dott. Antonio Ius, in data 27/02/1995, ai nn.1363; registrato a Pordenone, in data 01/03/1995 al n.853 Mod.I.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/73 (All.9)

Intestazione: Istituto autonomo case popolari di Pordenone

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un complesso edilizio per n.222 alloggi a carattere popolare

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/1973 al n. di prot. 41454/72/IV

Inizio lavori: 07/02/1973 (All.10)

Abitabilità del 26/07/1977 al n. di prot.34213/75 (All.11)

Certificato di collaudo (All.12)

Numero pratica: 2678 (All.13)

Intestazione

Tipo pratica: Sanatoria di opere edilizie abusive

Per lavori: chiusura terrazzino per ricavo veranda

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 17/01/2000 al n. di prot.2646

Intestazione: Presidente dell'I.A.C.P. PROV. di Pordenone

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie (All.14)

Per lavori: Costruzione di n.3 cabine elettriche e di n.3 centrali termo-idriche

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1975 al n. di prot.50509/74/IV

Intestazione: Giuseppe Bertolo p.c. Ist. Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Nulla Osta per lavori edili (All.15)

Per lavori: Costruzione di un impianto di depurazione liquami con annessa cabina compressori

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1975 al n. di prot.21044/IV

Intestazione: Istituto autonomo case popolari di Pordenone

Per lavori: Progetto per la collocazione di box visto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20/02/1984 (Elaborato grafico All.16)

7.1 Conformità edilizia:

Per l'autorimessa:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dall'accesso agli atti comunali non si è reperita altra documentazione (Concessione edilizia, Agibilità, ...) oltre a quella allegata

Pratica edilizia di sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: La quantificazione dell'eventuale oblazione, in funzione delle procedure tecniche da adottare per la riduzione a conformità dell'autorimessa, potrà essere determinata solamente con approfondite indagini necessarie alla redazione dell'istanza di sanatoria ed a seguito dei necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia solamente per l'abitazione con annessa cantina.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ed attuazione diretta
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato All.8
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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 cantina e garage**

Tutti i vani dell'appartamento e la cantina sono completamente arredati con suppellettili ed altri materiali accatastati, si presentano in evidente stato di incuria e di abbandono che si protrae senza dubbio da alcuni anni sebbene l'esecutato vi abiti e così dicasi per l'autorimessa. Pertanto, da quanto visibile in sopralluogo, come segue lo scrivente descrive i beni pignorati:

L'**appartamento**, nel quale l'esecutato vi abita e conserva la residenza, è ubicato al terzo piano (foto 3) e vi si accede dal vano scala condominiale, al civico n.29 di Via Pirandello a Pordenone (foto 4) interno n.53 (foto 5), è servito di ascensore e si compone di: atrio d'ingresso (foto 6); vano ceco ad uso lavanderia e dotato di lavabo (foto 7); cucina (foto 8) con uso di terrazza; zona giorno (foto 9 - 10) con uso della terrazza della cucina e di altra terrazza chiusa con serramento vetrato a ricavare una veranda (foto 14) che è stata oggetto di sanatoria di cui si dirà oltre (**All.13**); due camere da letto (foto 11 - 12) ed il bagno (foto 13).

Le finiture interne, che risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (abitabilità 1977), sono di modesta qualità ed in mediocre stato di conservazione, le porte interne in legno tamburato compresa quella d'ingresso; i serramenti esterni sono in ferro con vetro normale e persiane avvolgibili in PVC; i pavimenti di tutti i vani sono rivestiti in linoleum applicato sulla pavimentazione originaria, probabilmente priva di piastrelle; i radiatori sono del tipo lamellare (foto 21). L'altezza interna è di mt.2,65 circa.

Dall'accesso agli atti comunali non si è reperita documentazione relativa alla conformità degli impianti tecnologici.

Si riporta e si riferisce quanto appreso in occasione del sopralluogo, per espressa dichiarazione dell'esecutato:

- L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo ma non funzionante in quanto la caldaia murale, presente sul terrazzo della cucina (foto 16 e 17), è stata provvisoriamente installata almeno cinque anni fa, senza però risolvere il problema. E' priva di libretto di impianto e di documentazione relativa alle verifiche periodiche. L'utenza del gas è attiva.
- A seguito di infiltrazione d'acqua a soffitto del bagno dell'appartamento sottostante, in prossimità del W.C. (foto 18), è sospesa da almeno due mesi l'erogazione dell'acqua nell'appartamento senza però ricercare e risolvere la causa che ha provocato l'infiltrazione stessa.
- Analogamente l'esecutato lamenta presenza di umidità a soffitto del suo bagno (foto 19); la causa



- però è di difficile accertamento a vista in considerazione della presenza di muffe diffuse.
- d) L'appartamento è privo di corrente elettrica (pur essendo collegato alla rete e l'utenza risulti attiva) perché interrotta in via precauzionale dall'esecutato che riferisce di un generico guasto alle prese di corrente di alcuni vani. Del resto l'impianto elettrico è vetusto (foto 20) e va quantomeno profondamente revisionato ed adeguato alle attuali normative.
 - e) Si è rilevata, e documentata dalla foto 15, la presenza di una infiltrazione d'acqua sulla parete della terrazza/veranda probabilmente proveniente dalla terrazza soprastante.

La **cantina** (foto 23) è ubicata al piano terra ed è contraddistinta dal numero di interno 53 impresso sulla porta di lamiera metallica (foto 22), disimpegnata dal corridoio condominiale, al quale si accede direttamente dall'ingresso del fabbricato, è dotata di una modesta presa d'aria diretta dall'esterno e di impianto elettrico da adeguare. Le dimensioni interne sono: mt.1,60x3,90 quindi mq.6,24 di superficie netta ed altezza di mt.2,35.

L'**autorimessa** (foto 27) è ubicata in corpo esterno realizzato presumibilmente nel 1984 retrostante il fabbricato principale, di unico piano fuori terra, comprendente anche altre autorimesse (foto 24 – 25). E' l'undicesima autorimessa contando da destra (foto 26). La struttura portante della costruzione è realizzata con pannelli prefabbricati di cemento, mentre la copertura è in pannelli del tipo Monopanel. Il portone è basculante in lamiera ed il pavimento in cemento lisciato. Le dimensioni interne sono: 2,65x5,05 quindi mq. 13,38 di superficie netta e altezza media mt.2,25. E' privo di impianto elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento mq.98,00	1,00	98,00	€ 770,00
Terrazze	sup lorda di pavimento mq.14,00	0,33	4,62	€ 770,00
Cantina	sup lorda di pavimento mq.7,00	0,50	3,50	€ 770,00
Garage	sup lorda di pavimento mq.15,00	0,70	10,50	€ 770,00

116,62



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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili stato normale, min € 770,00 max € 1.100,00

Abitazioni di tipo economico stato normale, min € 600,00 max € 800,00.

8.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento con cantina e garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), arr. € 90.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	98,00	€ 770,00	€ 75.460,00
Terrazze	4,62	€ 770,00	€ 3.557,40
Cantina	3,50	€ 770,00	€ 2.695,00
Autorimessa	10,50	€ 770,00	€ 8.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.797,40
Valore corpo arrotondato			€ 90.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

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 cantina e autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	116,62	€ 90.000,00	€ 90.000,00

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.15%)

€ 13.500,00

Rimborso forfettario di spese condominiali insolute:

€ 3.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 69.070,00

Arr. **€ 69.000,00**



Allegati:

FASCICOLO DEGLI ALLEGATI:

1. Decreto di nomina
2. Certificato di stato libero
3. Estratto di Mappa
4. Visura catastale Fg.34 mapp.375 sub.53
5. Visura catastale Fg.34 mapp.375 sub.93
6. Planimetria catastale Fg.34 mapp.375 sub.53
7. Planimetria catastale Fg.34 mapp.375 sub.93
8. Estratto Piano Particolareggiato
9. Nulla Osta n.1/73 del 04/01/1973
10. Inizio lavori
11. Certificato di Abitabilità del 26/07/1977
12. Certificato di collaudo
13. Sanatoria di opere edilizie abusive
14. Nulla Osta del 10/02/1975 prot.50509/74/IV
15. Nulla Osta 28/05/1975 prot.21044/IV
16. Elaborato grafico autorimessa
17. Dichiarazione dell'Amministratore
18. Attestato di Prestazione Energetica
19. Atto di provenienza
20. Ispezione ipotecaria
21. Rilievo planimetrico dell'immobile
22. Documentazione fotografica

Data generazione: 12-09-2024

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

