
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **137/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Descrizione zona: Un tempo foresta di roveri (dal latino roveretum, rovereto appunto), oggi Roveredo è una ricercata zona residenziale alle porte di Pordenone a ridosso di Piancavallo e della Pedemontana. Custodisce gelosamente le sue origini di borgata rurale, all'interno dei vecchi portoni e dei muri di pietra delle case che si affacciano sulla pubblica via.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 12, particella 1375, subalterno 35, indirizzo via Julia n. 20, piano S1-T-1, Comune Roveredo in Piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 103, rendita € 542.28,

foglio 12, particella 1375, subalterno 36, indirizzo via Julia n. 22, piano S1, Comune Roveredo in Piano, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 16, rendita € 33.31

2. Possesso

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Creditori Iscritti: Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., Agenzia delle entrate-Riscossione

5. Comproprietari

Beni: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con annessa autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Julia 20 e 22 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo : € 156.000,00

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 16 Maggio 2024 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 137/2023 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 24 maggio 2024. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 29 dicembre 2024, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 21 giugno 2024 alle ore 17.00 (si confronti Verbale di sopralluogo del custode giudiziario), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Roveredo in Piano, via Giulia n. 20, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza dell'esecutato.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 28 giugno 2024 alle ore 18.45 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Roveredo in Piano, via Giulia n. 20, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza del creditore procedente e la presenza [REDACTED] del avv. Annechini Massimo custode giudiziario.

Lì, il Perito Estimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto. L'esecutato produsse copia dell'atto di compravendita di cui era in possesso, e il Perito Estimatore ne fece una copia (cfr. allegato 7). Il Perito Estimatore chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 20.15.

Beni in **Roveredo In Piano (PN)**Località/Frazione
via Julia 20 e 22**Lotto: 001**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Appartamento con annessa autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Roveredo In Piano (PN) CAP: 33080, via Julia n. 20****Quota e tipologia del diritto**

conjugato - Regime Patrimoniale: vedi nota - Data Matrimonio: 11-08-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note

Tribunale di Pordenone per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 4/07/1996-30/04/1997 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 12, particella 1375, subalterno 35, indirizzo via Julia n. 20, piano S1-T-1, Comune Roveredo in Piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 103, rendita € 542.28

Derivante da: VARIAZIONE del 10/08/2016 Pratica n. PN0071417 in atti dal 11/08/2016 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14491.1/2016)Confini: L'abitazione e la sua corte confinano, a piano terra, a nord con le particelle 23 e 10 (bene comune non censibile) a ovest con la particella 23 ed il mappale 107, a est con i mappali 108 e 92 e a sud con i mappali 107 e 108.**Identificato al catasto Fabbricati:**

foglio 12, particella 1375, subalterno 36, indirizzo via Julia n. 22, piano S1, Comune Roveredo in Piano, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 16, rendita € 33.31

Derivante da: VARIAZIONE del 10/08/2016 Pratica n. PN0071417 in atti dal 11/08/2016 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14491.1/2016)Confini: l'autorimessa confina ad nord con le particelle 27, 35 e 10 (bene comune non censibile) ad ovest con la particella 10, a est con la particella 36 e a sud con con la particella 10.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella Comune di Roveredo in Piano. In una zona centrale vicino a via Garibaldi e via XX Settembre a circa 350 m dalla chiesa di San Bartolomeo Apostolo. La zona è dotata sia di opere di urbanizzazione primarie che secondarie.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro di Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia Sacro Cuore, Istituto Comprensivo "G. Cadelli"

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Zona Pedemontana.

Attrazioni storiche: Rivive ancora nell'ultima domenica di agosto l'antica tradizione che vede scontrarsi le undici vecchie borgate del paese nel gioco dei pindoi, gare a colpi di sasso che richiamano la pratica medievale dei villici di allenarsi (non potendo usare la spada, riservata per investitura a nobili e cavalieri) nei lanci di precisione di grosse pietre che avrebbe disarcionato facilmente un cavaliere, a quei tempi privo di staffe e con addosso una pesante armatura.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Relativamente ai beni oggetto della presente realzione. Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1 .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Cooperativo Soc. Coop.

MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Paolo Vuolo in data 23/10/2017 ai nn. 8279/6343; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2017 ai nn. 13915/2616; Importo ipoteca: € 1875000; Importo capitale: € 125000.

- **Iscrizione di ipoteca**

Isritto/trascritto a Pordenone in data 16/10/2019 ai nn. 14696/2599; Importo ipoteca: € 196363.50; Importo capitale: € 98181.75.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con annessa autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1524,00.

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: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.345,33.

Millesimi di proprietà: tabella generale 142,69, scala 95,88, riscaldamento 135,28

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento centralizzato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A2

Note Indice di prestazione energetica: cfr. allegato 9

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio in data 25-03-2024 ha deliberato per il recupero delle morosità a consuntivo 2023 di conferire incarico ad avv. Tauro Alessandro, il quale farà un tentativo di riscossione in via bonaria, che se fosse senza esito darà inizio alla procedura di recupero.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Immobiliare San Simone **proprietario/i ante ventennio al 23/10/2017** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 24/09/2001, ai nn. 59591; trascritto a Pordenone, in data 28/09/2001, ai nn. 14295/10172.

CHE COME IN ATTO RAPPRESENTATA, ACQUISTA IL FABBRICATO AD USO DEPOSITO IN ROVEREDO IN PIANO, VIA JULIA CON RELATIVO SEDIME F. 12 M.N. 908 DI MQ. 50, COSI' DESCRITTO IN CATASTO: Comune DI ROVEREDO IN PIANO - N.C.E.U. - PARTITA 1001940 FOGLIO 12 M.N. 908 VIA JULIA - P.T-1 - CAT. C/2 - CL. 1 - MQ. 70 - RCL. 238.000 (EURO 122,92) CONFINANTE CON STRADA E MM.NN. 92, 1372 E941 F. 12; SALVO SE ALTRI;

Titolare/Proprietario: Immobiliare San Simone **proprietario/i ante ventennio al 23/10/2017** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 12/11/2001, ai nn. 59807; trascritto a Pordenone, in data 14/11/2001, ai nn. 16826/11946.

Titolare/Proprietario: Immobiliare San Simone **proprietario/i ante ventennio al 23/10/2017** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 05/02/2002, ai nn. 60204; trascritto a Pordenone, in data 08/02/2002, ai nn. 2510/1924.

Titolare/Proprietario di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Vuolo, in data 23/10/2017, ai nn. 8278/6342; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 25/10/2017, ai nn. 13914/9455.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2005/002 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/04/2005 al n. di prot. 6111

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2009/044 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Permesso di proroga

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/04/2009 al n. di prot. 6512/P

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2010/083 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Permesso di proroga

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/05/2010 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2010/146 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/04/2011 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2014/103 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Permesso di proroga

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/07/2014 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2015/106 e successive varianti.

Intestazione: San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Permesso di proroga

Per lavori: ristrutturazione urbanistica con realizzazione previa demolizione di edifici esistenti e nuova realizzazione di edificio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/07/2015 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2016/031

Intestazione: Eval s.r.l. e San Simone s.r.l.

Tipo pratica: Sanatoria per opere soggette a S.C.I.A. art. 50 L.R. 19/2009
 Per lavori: eseguite in parziale difformità dal permesso 2010/146
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 08/04/2016 al n. di prot. 0004247/P
 Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2016/032 e successive varianti.
 Intestazione: San Simone s.r.l.
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: variante in corso d'opera al permesso 2010/146
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/03/2016 al n. di prot. 0002339
 Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

Numero pratica: 2016/105
 Intestazione: San Simone s.r.l. e ECOVAL s.r.l.
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: variante in corso d'opera al permesso 2010/146
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 29/06/2016 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 02/09/2016 al n. di prot. 0010562/P

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 42 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/04/2024, in vigore dal 03/05/2024
Zona omogenea:	Zone A – Zone di interesse storico
Norme tecniche di attuazione:	Tipologia edificio 3B1 Edifici Novecenteschi da conservare In tali zone sono consentiti unicamente gli interventi previsti nella presente normativa che si rifà alla individuazione di ogni corpo edilizio prospiciente una corte storica. Sugli edifici esistenti aventi usi diversi da quelli previsti nel

presente articolo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione edilizia, così come definiti dall'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R. n. 19/2009 e successive modifiche e integrazioni. Nella ZTO A la manutenzione ordinaria è sempre ammessa su qualsiasi edificio. Nella ZTO A è ammessa la nuova costruzione e anche la realizzazione di più unità immobiliari, all'art. 4, c.1, lett. a), L.R. 19/2009 e sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 della L.R. n. 19/2009, comma 1 lett. a), b), c), k), l), m), n), o), p), t), u), w), z), aa), bb), fatte salve le eventuali specifiche limitazioni. In tutte le ZTO A sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 bis della L.R. n.19/2009, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), h), fatte salve le specifiche limitazioni. Tutte le recinzioni, anche quelle non ubicate lungo la viabilità pubblica, sono soggette alla presentazione di CELA, oltre che agli adempimenti di carattere antisismico.

12 3b2 Da trasformare 3.c con morfologie non coerenti con il tessuto edilizio 3.d Da demolire per il recupero volumetrico 3e Edifici frutto di interventi di pianificazione particolareggiata o progetti unitari

INTERVENTI CONSENTITI: In tali zone sono consentiti unicamente gli interventi previsti nella presente normativa che si rifà alla individuazione di ogni corpo edilizio prospiciente una corte storica. Sugli edifici esistenti aventi usi diversi da quelli previsti nel presente articolo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione edilizia, così come definiti dall'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R. n. 19/2009 e successive modifiche e integrazioni. Nella ZTO A la manutenzione ordinaria è sempre ammessa su qualsiasi edificio. Nella ZTO A è ammessa la nuova costruzione e anche la realizzazione di più unità immobiliari, all'art. 4, c.1, lett. a), L.R. 19/2009 e sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 della L.R. n. 19/2009, comma 1 lett. a), b), c), k), l), m), n), o), p), t), u), w), z), aa), bb), fatte salve le eventuali specifiche limitazioni. In tutte le ZTO A sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 bis della L.R. n.19/2009, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), h), fatte salve le specifiche limitazioni. Tutte le recinzioni, anche quelle non ubicate lungo la viabilità pubblica, sono soggette alla presentazione di CELA, oltre che agli adempimenti di carattere antisismico. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante.

INDICI E PARAMETRI: Indice di fabbricabilità

	fondiarie: mc/mq 1,5; Superficie coperta massima mq/mq 0,60; Altezza massima ml 9,00; L'art. 4, lett. c), delle NTA, che ai sensi dell'art. 33, della L.R. n. 19/2009, prevede il trasferimento della potenzialità edificatoria, non si applica per i trasferimenti dalle ZTO B e C, alla ZTO A. Per gli edifici 3b1 e 3b2 nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la traslazione dei solai e la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm. 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e l'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	9 m
Volume massimo ammesso:	non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Lo scrivente non ha ricevuto alla data di presentazione della presente perizia, il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con annessa autorimessa**

L'immobile è ubicato nel Comune di Roveredo in Piano, via Julia n. 20. L'immobile consiste in un appartamento sito in un complesso condominiale (cfr. allegato 5 foto dalla n. 1 alla n. 8). L'appartamento è

composto da: un soggiorno- cucina, due camere, più accessori (due bagni, due disimpegni, un ripostiglio), con annessa corte esclusiva al piano terra e cantina al piano interrato. L'appartamento ha accesso autonomo da una corte interna (bene comune a più appartamenti). Al piano terra sono ubicati: a) l'ingresso avente la superficie netta pari a circa 2.5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 9 alla n. 10); b) ripostiglio realizzato nel sottoscala (cfr. allegato 5 foto dalla n. 10 alla n. 11); c) un vano soggiorno- cucina avente la superficie netta pari a circa 28.6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 12 alla n. 16); d) un bagno avente la superficie netta pari a circa 3.7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 17 alla n. 19). Al piano primo sono ubicati: a) un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 1.5 mq (cfr. allegato 5 foto n. 21); b) un bagno avente la superficie netta pari a circa 6.33 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 22 alla n. 25); c) una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 14.2 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 26 alla n. 27); d) una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 11.6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 28 alla n. 29); L'immobile ha una copertura a tetto e l'altezza utile degli ambienti è di circa 2.53 m al piano terra e tra 2.60 m e 2.97 m al piano primo. L'appartamento presenta una superficie non residenziale di circa mq. 54 mq, composta da un corte esterna, posta sul prospetto posteriore dell'appartamento, di proprietà esclusiva. In tale corte è ubicata la griglia di areazione delle autorimesse del condominio (cfr. allegato 5 foto dalla n. 30 alla n. 31). Fa parte dell'appartamento la cantina avente la superficie netta pari a circa 5 mq, ubicata al piano interrato e non direttamente comunicante con l'appartamento (cfr. allegato 5 foto dalla n. 43 alla n. 44). L'appartamento è in buono stato di manutenzione. Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: i lavori di costruzione sono terminati nel 2016, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a nordest e sudovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso. L'immobile è dotato di una autorimessa i cui lavori di costruzione sono terminati nel 2016, l'autorimessa si presentano chiuse da quattro pareti, realizzate in cemento armato ed una dotata di basculante. Essa ha una superficie netta di circa 15 mq ed un'altezza interna di 2.45 m (cfr. allegato 5 foto dalla n. 39 alla n. 42). Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive della struttura: 1) Pavimento rivestito in mattonelle di gress porcellanato; 2) pareti tinteggiate con idropittura; 3) basculante in acciaio preverniciato. L'autorimessa è in buono stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Regime Patrimoniale: vedi nota - Data Matrimonio: 11-08-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,50**

E' posto al piano: la civile abitazione al piano terra e primo, garage e cantina al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: dal 2006 al 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.53 al piano terra, da 2.60 a 3.34 al piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in un buono stato di conservazione L'immobile è dotato di una caldaia a condensazione centralizzata della potenza nominale di 31.8 kw per la climatizzazione invernale di e la produzione di acqua calda sanitaria integrata da un impianto del tipo solare termico. Le camere sono predisposte per u l'impianto di raffrescamento di tipo splittato a parete. Le pareti esterne si presentano intonacate con i davanzali in marmo. Il tetto è in legno, i pavimenti dell'appartamento al piano terra sono in gress porcellanato, i pavimenti dell'appartamento al piano primo sono in parquet essenza Rovere, i due bagni presentano piastrelle di gress porcellanato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno essenza rovere** condizioni: **buone**
 Note: porte impellicciate in essenza rovere

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **certificato di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
 Note: Non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità anche l'accesso agli atti ha dato esito negativo.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **radiante a pavimento** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	95,00	€ 1.750,00

giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 1.750,00
giardino	sup reale netta	0,02	0,58	€ 1.750,00
garage 1	sup reale lorda	0,50	8,00	€ 1.750,00
cantina	sup reale lorda	0,25	1,38	€ 1.750,00

107,46

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Roveredo in piano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile. Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) l'immobile ha destinazioni di civile abitazione;
- b) l'attuale momento di mercato registra un trend leggermente positivo associato ad una espansione delle compravendite per quanto riguarda l'usato ed il Comune di Roveredo in Piano;
- c) l'attrattiva residenziale della località Roveredo in Piano è buona;
- d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- e) l'unità è conforme sia dal punto di vista urbanistico edilizio che catastale;
- f) l'immobile è dotato di certificato di agibilità ;
- g) l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato completato nel 2016: lo stato generale di conservazione appare nel complesso buono;
- h) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con sistema di distribuzione radiante a pavimento; L'appartamento è in classe energetica A2.

Elenco fonti:

Catasto di Roveredo in Piano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roveredo in Piano; Uffici del registro di Roveredo in Piano; Ufficio tecnico di Roveredo in Piano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Roveredo in Piano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti Periferia nuovo tra 2000 e 2300; Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2023-2024 • F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con annessa autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.055,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	95,00	€ 1.750,00	€ 166.250,00
giardino	2,50	€ 1.750,00	€ 4.375,00

giardino	0,58	€ 1.750,00	€ 1.015,00
garage 1	8,00	€ 1.750,00	€ 14.000,00
cantina	1,38	€ 1.750,00	€ 2.415,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 188.055,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 186.666,67
Valore corpo	€ 187.360,84
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 187.360,84
Valore complessivo diritto e quota	€ 187.360,84

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con annessa autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	107,46	€ 187.360,84	€ 187.360,84

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.104,13
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.345,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.911,71
VALUTAZIONE LOTTO INTERO al netto delle decurtazioni e arrotondato	€ 156.000,00

Note finali dell'esperto: Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
 - a) una planimetrie catastale dell'appartamento;
 - b) una planimetria catastale del garage;
 - c) una porzione del foglio di mappa;
 - d) una visura storica al catasto fabbricati (appartamento);
 - e) una visura storica al catasto fabbricati (garage);

- f) un elenco immobili;
- g) un elaborato planimetrico;
- 2) documenti inviati a vari enti:
 - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Roveredo in Piano;
 - b) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Roveredo in Piano;
 - c) due richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
 - d) una richiesta di certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;
 - e) una richiesta di copia dell'atto di compravendita;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (46 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) concessione edilizia_2005-002;
 - b) permesso di proroga_2009-044;
 - c) permesso di proroga_2010-083;
 - d) variante_2010-146;
 - e) permesso di proroga_2014-103;
 - f) permesso di proroga_2015-106;
 - g) sanatoria_2016-031;
 - h) SCIA in variante_2016-032;
 - i) SCIA in variante e agibilità_2016-105;
 - l) certificato di agibilità;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati da vari enti:
 - a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di Pordenone;
 - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
 - c) un certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) un attestato di prestazione energetica;
- 10) una ispezione ipocatastale;
- 11) una tavola di progetto, del 29/06/2016, dell'appartamento (cfr. lettera E) e del Garage (cfr. numero 7);
- 12) perizia con omissione dati sensibili.

Pordenone, 30-08-2024

L'Esperto alla stima
dott. ing. Antonino Nicita

