

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **170/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 15:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobili in Comune di Brugnera –
Appartamento al primo piano, Cantina
e Garage al piano seminterrato

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca,

con studio

a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:

Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di

acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Comune di Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/2) e garage (C/6)

Dati Catastali:

[REDACTED]

A) Comune di Brugnera (B215), Foglio n. 5, Particella n. 371, Subalterno n. 10, indirizzo Via Aldo Moro n. 15, piano S1-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 m², Rendita € 426,08.

B) Comune di Brugnera (B215), Foglio n. 5, Particella 371, Subalterno n. 20, indirizzo Via Aldo Moro n. 9, piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 m², Superficie Catastale 25 m², Rendita € 86,51.

2. Possesso

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Comune di Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Possesso: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Comune di Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Comune di Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 1°P., garage e cantina al P.Int.

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Alcide De Gasperi, n. 15 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 77.400,00

Beni in **Brugnera (PN)**
Località **Tamai**
Via Alcide De Gasperi, n. 15

LOTTO UNICO

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 AL 1°P., GARAGE E CANTINA AL P.INT..

Abitazione di tipo civile (A/2), Garage (C/6)

Beni siti Comune di Brugnera (PN), frazione di Tamai, Via Alcide De Gasperi, n. 15

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Brugnera (B215), Foglio n. 5, Particella n. 371, Subalterno n. 10, indirizzo Via Aldo Moro n. 15, piano S1-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 m², Rendita € 426,08.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente censita mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 371, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con la Particella n. 366, ad est con Via Aldo Moro, a sud con Via A. De Gasperi, ad ovest con la Particella n. 370.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Comune di Brugnera (B215), Foglio n. 5, Particella 371, Subalterno n. 20, indirizzo Via Aldo Moro n. 9, piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 m², Superficie Catastale 25 m², Rendita € 86,51.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente censita mediante la variazione toponomastica n. 22037.1/2014 del 27/10/2014 e mediante la precedente variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 371, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con la Particella n. 366, ad est con Via Aldo Moro, a sud con Via A. De Gasperi, ad ovest con la Particella n. 370.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L'altezza utile interna dell'unità principale al primo piano (Subalterno n. 10) è di 260 cm e non di 273 cm come indicato nella scheda catastale.

Per eventualmente sanare tale difformità, che comunque non comportano la variazione della rendita catastale, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con la scheda corretta, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note:

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal sig. _____ mediante l'atto di compravendita di data 28/09/2006, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

- Iscrizione di ipoteca:

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 1°P., GARAGE E CANTINA AL P.INT.

N.B.: Alla data del 06/11/2023 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per le unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie del 06/11/2023 allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute:

- Gestione 2020/21 pari ad € 466,85;
- Gestione 2021/22 pari ad € 473,23;
- Gestione 2022/23 pari ad € 942,29

Importo medio delle spese Condominiali annue pari a circa € 1.000,00.

Spese totali insolute pari ad € 5.669,93.

(vedi anche e-mail amministratore).

Millesimi di proprietà: 84,34 su 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Non risultano depositati Progetti e/o Relazioni in merito al superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13/89.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica e non è stato possibile effettuare lo stesso in quanto manca il libretto dell'impianto oltre al relativo rapporto di controllo per l'unità Immobiliare principale (Subalterno n. 10).

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono divisibili.

Non risulta disponibile l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (vedi comunicazioni Servizi Demografici del Comune di Brugnera).

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[Redacted list of current and previous owners]

Proprietari:

[Redacted list of current and previous owners]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale a 12 appartamenti "Condominio Libeccio".

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio della Concessione Edilizia in data 24/04/1979, con Prot. n. 7/12/78.

Abitabilità rilasciata in data 20/08/1981, con Prot. n. 7/12/78.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: Manutenzione straordinaria del Condominio Libeccio.

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 02/03/2007, con Prot. n. 4123.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile (A/2) e garage (C/6)****Note sulla conformità edilizia:**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 7/12/78 di data 24/04/1979 sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'altezza utile interna dei locali dell'unità principale al primo piano è di 260 cm e non di 270 cm come indicato nelle sezioni dei progetti architettonici;
- L'altezza utile interna dei locali accessori (cantina e garage) al piano seminterrato è di 247 cm e non di 230 cm come indicato nelle sezioni dei progetti architettonici.

I costi delle sanatorie per sanare tali difformità (sanzione, diritti e compenso del professionista), vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile (A/2) e garage (C/6)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B3 - Di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 30 e successive varianti.

Note: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e normative allegati.

Descrizione: APPARTAMENTO AL 1°P., GARAGE E CANTINA AL P.INT.

Il giorno 30 agosto 2023 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Costanza Pierfrancesco, in qualità di custode e del sig. [REDACTED] quale esecutato.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'unità immobiliare principale, oltre alla cantina ed al garage di pertinenza, si effettuavano le varie verifiche delle unità stesse e del condominio e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al primo piano e di una cantina e di un garage siti al piano seminterrato, in un maggior fabbricato quale il condominio "Libeccio", ubicato all'angolo tra Via Aldo Moro e Via Alcide De Gasperi nella frazione di Tamai in Comune di Brugnera.

Il condominio Libeccio è costituito da 2 piani fuori terra principali per le unità residenziale e da un piano seminterrato per i garage ed i locali accessori.

L'area esterna della Particella n. 371 non è delimitata da recinzioni eccetto il lato ad ovest che ha un muretto di contenimento a delimitazione dell'area manovra esterna per il piano seminterrato con sopra paletti e rete in metallo. Il fabbricato è delimitato da marciapiedi in lastre di graniglia e da un'ampia area verde per i lati verso strada ed appunto privi di recinzione.

In base ai documenti edilizi acquisiti (vedi allegati) il fabbricato risulta realizzato negli anni 1979, 1980 e 1981, è con fondazioni in calcestruzzo, muri portanti del piano seminterrato in calcestruzzo, muri portanti del piano rialzato e primo piano in laterizio, solai in latero cemento e scale in calcestruzzo.

Esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento in graffiato, il manto di copertura è in tegole di conglomerato cementizio, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera ed è allacciato alla fognatura. Quanto all'unità immobiliare principale al 1°P. oggetto di esecuzione, censita con il Subalterno n. 10, si descrive quanto segue.

L'appartamento è costituito da una zona giorno con ampio soggiorno, ingresso, pranzo e terrazzo, oltre ad una zona notte con un disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno.

I pavimenti dei locali sono in gres per l'ingresso, il soggiorno, il pranzo, il disimpegno notte ed il terrazzo, mentre sono in legno nelle 2 camere.

I battiscopa sono in legno, eccetto parte della cucina ed il bagno che non li hanno, mentre sono in gres nel terrazzo.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto parte della cucina ed il bagno che sono rivestiti in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno, i serramenti esterni quali le finestre sono con doppio serramento, ovvero con serramento interno in legno con vetro singolo e serramento esterno in alluminio anch'esso con vetro singolo, i davanzali sono in marmo, mentre le tapparelle sono in PVC di colore marrone.

Le porte interne sono in legno, alcune cieche ed altre con vetro.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 260 cm.

E' presente una caldaia a gas nel vano ingresso, ma non è presente il relativo libretto d'impianto con controllo di rapporto, pertanto non ci si può esprimere sull'eventuale funzionamento della stessa.

E' presente il climatizzatore con uno split interno nel disimpegno della zona notte.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

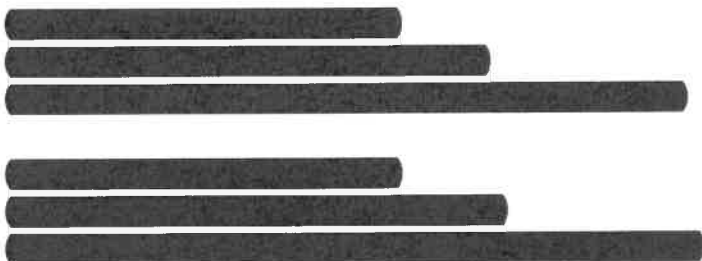
Quanto al garage (Subalterno n. 20) ed alla cantina (Subalterno n. 10) al piano seminterrato, si descrive quanto segue.

I 2 locali sono direttamente comunicanti tra loro, l'accesso avviene tramite il garage ove vi è un portone basculante in metallo e l'altezza utile interna è di 247 cm.

Il pavimento del garage è in gres con anche i battiscopa in gres, mentre il pavimento della cantina è in cemento liscio e senza battiscopa.

I muri portanti sono in cemento rivestito con tinteggiatura (senza intonaco), il muro divisorio tra garage e cantina è con intonaco e tinteggiatura ed i soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura.

I serramenti esterni quali le finestre sono in metallo con vetro singolo.



Superficie complessiva di circa mq **140,70**

Condizioni di vendita:

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 1°P. (Sub. 10)	sup lorda di pavimento	1,00	92,50	€ 900,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 10)	sup lorda di pavimento	0,30	2,85	€ 900,00
Cantina al P.Int. (Sub. 10)	sup lorda di pavimento	0,30	3,27	€ 900,00
Garage al P.Int. (Sub. 20)	sup lorda di pavimento	0,50	13,90	€ 900,00

112,52

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 900,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda). Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Viene poi effettuata una detrazione del 10% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate.

La detrazioni del 10% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

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

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL 1°P., GARAGE E CANTINA AL P.INT..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.141,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples-sivo</i>
Locali principali al 1°P. (Sub. 10)	92,50	€ 900,00	€ 83.250,00
Terrazzo al 1°P. (Sub. 10)	2,85	€ 900,00	€ 2.565,00
Cantina al P.Int. (Sub. 10)	3,27	€ 900,00	€ 2.943,00
Garage al P.Int. (Sub. 20)	13,90	€ 900,00	€ 12.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 101.268,00

Riduzione del 10% per difformità e stato d'uso

€ -10.126,80

Valore complessivo diritto e quota (1/1)**€ 91.141,20****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL 1°P., GARAGE E CANTINA AL P.INT.	Abitazione di tipo civile (A/2) e garage (C/6)	112,52	€ 91.141,20	€ 91.141,20

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.

€ 13.671,18

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 77.400,00
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
02-11-2023 10:11:28

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Atto di compravendita del 28/09/2006 e risposta Agenzia Entrate
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 06/11/2023
- 8 – Comunicazioni Servizi Demografici del Comune di Brugnera
- 9 – Verbale operazioni peritali del 30/08/2023

