



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **38/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 14:45

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



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.eppi.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: I beni oggetto di perizia si trovano nella zona Nord/Ovest dell'abitato di Porcia, residenziale con prevalenza dell'abitazione singola unifamiliare

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED] Proprietà 1/6
[REDACTED] Proprietà 1/6

Proprietà 4/6

Foglio 3, particella 887, subalterno 1, scheda catastale T67916, indirizzo Via Piemonte n.8, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8, superficie mq.175, escluse aree scoperte mq.173, rendita € 1.012,26

Foglio 3, particella 887, subalterno 2, scheda catastale T67919, indirizzo Via Piemonte n.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.19, superf. mq.19, rendita € 33,36

Foglio 3, particella 887, qualità ente urbano, superficie catastale 6.10

Note: Vedi conformità catastale pag.5 e 6

2. Possesso

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Comproprietari: [REDACTED]



6. Misure Penali

Beni: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: NO



8. Prezzo

Bene: Via Piemonte n.8 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 139.360,00

Valore della quota dell'esecutato pari a 5/6 € 116.140,00



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 qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 3 Agosto 2022 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

- in data 17 Ottobre 2022 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione, dovutosi poi ripetere il 27 Ottobre 2022 a causa dell'assenza dell'esecutato che vi abita.

In occasione dell'accesso all'immobile, alla costante presenza dell'esecutato e del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di Stato di fatto (All.21), accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente di identifica: villetta unifamiliare ad unico piano fuori terra con scantinato, autorimessa e giardino pertinenziale, non divisibile e quindi, sebbene pignorata solo pro quota, si è proceduto alla formazione di un **unico lotto**.

Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
Via Piemonte n.8

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: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piemonte n.8

Quota e tipologia del diritto

5/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il [REDACTED] risulta proprietario della quota indivisa di 5/6 in conseguenza della morte della madre [REDACTED] avvenuta l'11 Settembre 2011 per la quale non è stata ancora presentata la relativa denuncia di successione all'Agenzia delle Entrate di Pordenone e per rinuncia ad eredità della sorella [REDACTED] per la quota indivisa di 4/6 di spettanza della de cuius, in data 5 Aprile 2012 rep.n.283.482/21.764 Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone, ivi registrata in data 11/04/2012 al n. 3519 serie IT. (Vedasi anche certificazione Notarile in Atti)

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa **AII.2, Visura catastale **AII.3**)**

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Proprieta'
per 4/6

Foglio 3, particella 887, subalterno 1, scheda catastale T67916 (**AII.7**), indirizzo Via Piemonte n.8, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8, superficie mq.175, escluse aree scoperte mq.173, rendita € 1.012,26

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 07/07/2006, Registrata a Pordenone Volume 1056 n. 46 in data 21/09/2007 - Voltura n.6856.1/2007 - Pratica n. PN0247182 in atti dal 26/09/2007
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/1972, prot. n.000002833
- Variazione toponomastica del 10/08/2018 Pratica n. PN0071195 in atti dal 10/08/2018

Confini: Nord mapp.2178 e 953, Est Mapp.892, Sud Via Piemonte (Mapp.2177), Ovest Via Carnia (Mapp.2194)

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa **AII.2**, Visura catastale **AII.4**)

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Proprietà
per 4/6

Foglio 3, particella 887, subalterno 2, scheda catastale T67919 (**AII.8**), indirizzo Via Piemonte n.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.19, superficie mq.19, rendita € 33,36

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Denuncia nei passaggi per causa di morte del 07/07/2006 - Registrato a Pordenone Volume 1056 n. 46 in data 21/09/2007 - Voltura n.6856.1/2007 - Pratica n. PN0247182 in atti dal 26/09/2007
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/12/1972, prot. n.000002831
- Variazione toponomastica del 10/08/2018 Pratica n. PN0071195 in atti dal 10/08/2018

Confini: Nord mapp.2178 e 953, Est Mapp.892, Sud Via Piemonte (Mapp.2177), Ovest Via Carnia (Mapp.2194)

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa **AII.2**, Visura catastale **AII.5**)

Intestazione:

Foglio 3, particella 887, qualità ente urbano, superficie catastale 6.10

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- Frazionamento del 31/12/2002 Pratica n. 214318 in atti dal 22/01/2003

Confini: Nord mapp.2178 e 953, Est Mapp.892, Sud Via Piemonte (Mapp.2177), Ovest Via Carnia (Mapp.2194)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione Catastale non risulta corretta nei nominativi e nelle quote di proprietà.
- La scheda catastale (**AII.7**) non identifica la reale situazione in quanto in occasione del sopralluogo si è accertata la diversa partizione interna del piano scantinato e la diversa destinazione d'uso dei vani che sono catastalmente identificati quali cantina ma di fatto sono taverna e cucina.

Regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento delle intestazioni e quote catastali mediante presentazione della denuncia di successione di [REDACTED] e conseguente voltura catastale;
- Pratica catastale Docfa di Variazione per l'aggiornamento mediante presentazione di nuova scheda catastale
- Presentazione della Denuncia di successione e Vulture: € 1.500,00

Pratica di Docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Resta esclusa l'imposta di successione.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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, commerciali e industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Fontanafredda, Roveredo in Piano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezione ipotecaria **All.20**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 17/05/2012 ai nn. 275; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2012 ai nn. 13130/1962.

Anche a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 28/01/2014 ai nn. 31 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/02/2014 ai nn. 1881/1578; Anche a favore di [REDACTED] e [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 11/03/2015 ai nn. 556/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4065/637; Importo ipoteca: € 23.235,23; Importo capitale: € 17.235,23.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 15/05/2015 ai nn. 923 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2015 ai nn. 6668/4688.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 284; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/07/2016 ai nn. 10304/1868; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 21.577,74.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 05/04/2016 ai nn. 423; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2018 ai nn. 5085/681; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 32.866,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 05/04/2016 ai nn. 423; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2020 ai nn. 4988/932; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 32.866,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/10/2021 ai nn.1772 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2021 ai nn. 18153/13300; Anche contro [REDACTED] e [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 07/03/2022 ai nn. 479 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2022 ai nn. 3420/2569; Anche a favore di [REDACTED] e [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, solo con modifiche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.17) a firma del geom. [REDACTED] del 23.01.2016, codice certificato 01271-2015-PN-APE-DEF

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta' per 1/2
[REDACTED] Prop. 1/2
proprietari ante ventennio al 07/07/2006 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Proprieta' per 1/6
[REDACTED] Prop. 4/6
dal 07/07/2006. In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 7.7.2006 registrata a Pordenone in data 21/09/2007, ai nn. 46 Vol.1056, trascritta a Pordenone, in data 14/11/2008, ai nn. 18013/12122.- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta' per 5/6
[REDACTED] Proprieta' per 1/6
dal 11/09/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di accettazione tacita o espressa dell'eredità da parte di [REDACTED] - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 02/11/2011, ai nn. 282484/21167; registrato a Pordenone, in data 03/11/2011, ai nn. 11532/1T (All.18); trascritto a

Pordenone, in data 22/11/2011, ai nn.16751/11607.

Note: La proprietà in capo al [REDACTED] deriva inoltre dalla Rinuncia ad eredità da parte di [REDACTED] per la quota indivisa di 4/6 di proprietà della madre [REDACTED] deceduta l'11/09/2011, a rogito del Notaio Giorgio Pertegato del 05/04/2012 rep.283482/21764 registrato a Pordenone l'11/04/2012 al n.3519 serie 1T (All.19). Non è ancora stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Pordenone la denuncia di successione in morte della madre [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione n.102 del 02.05.1972 (Verbale C.E. del 27.01.1972 All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Licenza di costruzione in Variante n.171 del 31.07.1972 (Verbale C.E. del 27.07.1972 All.10, Elaborati grafici All.15)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di n.2 fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità n.90 del 22/12/1972 (All.11) e n.91 del 22/12/1972 (All.12)

Dichiarazione di Nuova Costruzione del 22.12.1972 (All.13)

Collaudo statico (All.14)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano interrato sono difforni dal progetto di variante approvato le partizioni interne e la destinazione d'uso di alcuni vani.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria

Pratica edilizia in Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: La quantificazione dell'oblazione, in funzione delle procedure tecniche da adottare per la riduzione a conformità dell'immobile, 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 NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza**

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare e isolato (foto 1 e 2) con circostante terreno pertinenziale tenuto a giardino, posto alla confluenza di Via Carnia e Via Piemonte con ingresso al civico 8 di quest'ultima. Il lotto individuato dal mappale 887 ha una superficie catastale di mq. 610 ed è completamente recintato con muretto e sovrastante recinzione metallica in armonia con i cancelli carraio e pedonale verso strade mentre sugli altri due lati è piuttosto precaria. Il mappale 2177 della superficie catastale di mq.90 prospiciente Via Piemonte e parte di Via Carnia (All.6), pur essendo ancora intestato in quota all'esecutato è di fatto da oltre un ventennio occupato dalla sede stradale in attesa della formalizzazione della cessione a titolo gratuito al Comune di Porcia.

Il fabbricato si eleva su unico piano fuori terra e sottostante scantinato; il sottotetto è impraticabile, la copertura a falde è in tegole. L'autorimessa è posta in aderenza ed è completamente interrata. La costruzione è iniziata il 19.06.1972 ed ultimata il 06.12.1972 (abitabilità rilasciata il 22.12.1972); ha struttura portante in muratura di mattoni e travi in c.a. (certificato di collaudo statico All.14), le murature sono prive di coibentazione.

Il piano terra (elaborato grafico di rilievo All.21) comprende nella zona giorno l'ingresso (foto 3) protetto dal sottoportico piastrellato (foto 4), la cucina (foto 5 e 6) ed il soggiorno con pareti rivestite in carta da parati (foto 7 e 8), tutti i vani hanno pavimenti in piastrelle ceramiche; nella zona notte, adeguatamente disimpegnate (foto 9 e 10), tre camere da letto con pavimento in parquet di legno a quadrotti (foto 11, 12 e 13) e doppi servizi igienici (foto 14, 15 e 16). In tutte le stanze sono presenti radiatori lamellari a circolazione d'acqua riscaldata dal generatore di calore a basamento (foto 28) alimentato a gas metano anche se, per stessa ammissione del proprietario, l'impianto è dismesso da tempo ed utilizzato per la sola produzione dell'acqua calda. La superficie lorda di questo piano è di mq.115,00 circa, quella del portico di mq. 8,00, l'altezza interna è di mt.2,80.

I serramenti esterni sono in legno con vetri termici risalenti all'epoca della costruzione; tapparelle in plastica e alcune finestre sono dotate di inferriata.

Il piano scantinato (elaborato grafico di rilievo planimetrico All.16) è raggiungibile sia dalla scala interna rivestita in marmo (foto 17) che da quella esterna (foto 18 e 30); comprende un ampio vano adibito a deposito con accesso anche dall'esterno (foto 19 e 20), una cucina (foto 21) riscaldata da un radiatore, la taverna (foto 22) con caminetto (foto 23) anche questa riscaldata e rifinita con inserti di mattone faccia a vista, il servizio igienico con box doccia (foto 24 e 25) ed un altro modesto vano adibito a ripostiglio (foto 26). La centrale termica (foto 27 e 28) ha accesso indipendente dall'esterno attraverso la scala in calcestruzzo (foto 30).

I serramenti sono in legno con vetro normale e tutti i vani che costituiscono questo piano sono pavimentati in piastrelle.

Per quanto riguarda gli impianti, non risultano depositati in Comune i certificati di conformità né sono stati esibiti dal proprietario benché richiesti in sopralluogo; analogamente dicasi per il libretto della caldaia del riscaldamento e le certificazione delle avvenute verifiche periodiche. Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano funzionanti ma a vista lo scrivente esprime perplessità sulla loro conformità alle attuali disposizioni di legge in materia, essenzialmente dovuta alla vetustà e alla mancanza di manutenzioni.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale non si sono reperiti certificati di conformità degli impianti né l'esecutato li ha esibiti, sebbene richiesti.

La superficie lorda di questo piano è di mq. 115,00 circa e l'altezza interna è di mt.2,45 circa. L'autorimessa (foto 29) delle dimensioni interne di mt.3,77 per mt.5,04 (superficie netta di mq.19,00 e lorda, utilizzata ai fini della stima, di mq.23,00) è completamente interrata, servita da adeguato scivolo in cemento e portone basculante in lamiera.

Gli scarichi fognari sono convogliati a "sadi" e pozzo perdente all'interno della proprietà. Le linde del tetto presentano inequivocabili segni della presenza di infiltrazioni d'acqua piovana. Le grondaie sono in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto

5/6 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si riscontra una mancata manutenzione complessiva del fabbricato e degli impianti ed è sconosciuta la condizione d'uso e manutenzione degli stessi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento mq.115,00	1,00	115,00	€ 950,00
Portico	sup lorda di pavimento mq.8,00	0,33	2,64	€ 950,00
Residenziale piano scantinato	sup lorda di pavimento mq.115,00	0,50	57,50	€ 950,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento mq.23,00	0,70	16,10	€ 950,00
191,24				

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 Porcia; OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

Parametri medi di Zona: OMI da € 970,00 a € 1.400,00; FIMAA da € 700,00 a € 1.500,00

8.2 Valutazione corpi:**Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.678,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale P.Terra	115,00	€ 950,00	€ 109.250,00
Portico	2,64	€ 950,00	€ 2.508,00
Residenziale P.Scantinato	57,50	€ 950,00	€ 54.625,00
Autorimessa	16,10	€ 950,00	€ 15.295,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.678,00
Valore corpo			€ 181.678,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 181.678,00
Valore complessivo diritto e quota 5/6			€ 151.398,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta unifamiliare con autorimessa ed area di pertinenza	Abitazione in villini [A7]	191,24	€ 181.678,00	€ 151.398,33

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%)

€ 27.251,70

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota:

€ 9.562,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 139.364,30 arrotondato

€ 139.360,00

Valore della quota dell'esecutato pari a 5/6

€ 116.136,92 arrotondato

€ 116.140,00

Allegati

1. Decreto di nomina
2. Estratto di Mappa
3. Visura catastale Fabbricati Fg.3 mapp.887 sub.1
4. Visura catastale Fabbricati Fg.3 mapp.887 sub.2
5. Visura catastale Terreni Fg.3 mapp.887
6. Visura catastale terreni Fg.3 mapp.2177
7. Planimetria catastale Fg.3 mapp.887 sub.1
8. Planimetria catastale Fg.3 mapp.887 sub.2
9. Verbale Commissione Edilizia del 27.01.1972
10. Verbale Commissione Edilizia del 27.07.1972
11. Abitabilità n.90 del 22.12.1972
12. Abitabilità n.91 del 22.12.1972
13. Dichiarazione di Nuova Costruzione del 22.12.1972
14. Collaudo statico
15. Elaborati grafici Licenza di costruzione in Variante n.171 del 31.7.1972
16. Estratto di Piano e delle N.T.d.A
17. Attestato di prestazione energetica (APE)
18. Accettazione di eredità
19. Rinuncia ad eredità
20. Ispezione ipotecaria
21. Rilievo planimetrico del compendio immobiliare
22. Documentazione fotografica n.30 fotografie

Data generazione: 01-12-2022

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni