



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **10/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - Abitazione e
Garage**

Esperto alla stima: **Dott.Agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 0427 812038

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **Via Marignana Centro**

Lotto: 001 - Abitazione e Garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Abitazione
Abitazione di tipo civile sito in Via Marignana Centro

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Sesto al Reghena, foglio 27, particella 266, subalterno 1, indirizzo Via Marignana centro, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie 153 mq (totale escluse aree scoperte 146 mq), rendita € 561.65

Intestazione:

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Atto di compravendita rep.n.141624 Fasc.n.33016, del 27/07/2006, a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, registrato a Pordenone il 01/08/2006 al nr.6526/S.1T e trascritto a Pordenone il 01/08/2006 ai nr.14433-8346

- **Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Sesto al Reghena, foglio 27, particella 266, subalterno 3, indirizzo Via Marignana centro, piano T, categoria BCNC-partita speciale A

Intestazione: BCNC privo di intestazione

Derivante da: Atto di compravendita rep.n.141624 Fasc.n.33016, del 27/07/2006, a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, registrato a Pordenone il 01/08/2006 al nr.6526/S.1T e trascritto a Pordenone il 01/08/2006 ai nr.14433-8346

Note: Trattasi della corte comune

- **Identificato al catasto Terreni:**

Comune Sesto al Reghena, foglio 27, particella 266, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 260 mq

Intestazione: ENTE URBANO privo di intestazione

Derivante da: Atto di compravendita rep.n.141624 Fasc.n.33016, del 27/07/2006, a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, registrato a Pordenone il 01/08/2006 al nr.6526/S.1T e trascritto a Pordenone il 01/08/2006 ai nr.14433-8346

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 07/10/2023, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- nel piano primo, i vani corridoio e w.c presentano forma diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. La parete divisoria tra i due vani è posta in maniera differente rispetto alla planimetria. In planimetria catastale è inoltre indicata una parete divisoria non presente nella realtà. Le modifiche riguardano la disposizione delle pareti interne e pertanto non vanno a variare la cubatura complessiva dell'edificio.

Regularizzabili mediante: Modifica della planimetria interna, accatastamento (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali (valore indicativo): per accatastamento (DOCFA) € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive. L'importo indicato per la regolarizzazione catastale è indicativo e suscettibile di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Marignana Centro

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Sesto al Reghena, foglio 27, particella 266, subalterno 2, indirizzo Via Marignana centro, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 20.14

Intestazione:

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2

Derivante da: Atto di compravendita rep.n.141624 Fasc.n.33016, del 27/07/2006, a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, registrato a Pordenone il 01/08/2006 al nr.6526/S.1T e trascritto a Pordenone il 01/08/2006 ai nr.14433-8346

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale ubicata a nord ovest rispetto al centro storico di Sesto al Reghena, a ridosso della zona agricola e industriale. Sono presenti per lo più case singole e villette. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si possono raggiungere le cittadine di San Vito al Tagliamento e Portogruaro nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Pordenone, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Prati Burovich, lago delle Premarine.

Attrazioni storiche: Abbazia.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Abitazione, B-Garage

Libero.

Note: Come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo agli esecutati e per gli immobili richiesti non risultano presenti contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-Abitazione, B-Garage

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di: Notaio Pascatti Giovanni in data 27/07/2006 ai nn. 141625/33017;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 01/08/2006 ai nn. 14434/3989;

Importo ipoteca: € 310000;

Importo capitale: € 155000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 17/02/2023 ai nn. 2423/1914.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-Abitazione, B-Garage

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di immobile posto al piano terra, ma per accedere all'interno è necessario superare un dislivello pari ad uno scalino.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente per il corpo A-Abitazione

Indice di prestazione energetica: 129.66 kWh/m² anno

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: **A-Abitazione, B-Garage**

Titolari/Proprietari da ante ventennio fino al 27/07/2006:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2

In forza di: atto di compravendita a rogito del Notaio Pascatti Giovanni, in data 30/07/1990, ai nn. 36050, trascritto a Pordenone, in data 03/08/1990, ai nn. 9080/7049.

Titolare/Proprietario dal 27/07/2006 ad oggi (attuali proprietari):

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

In forza di: atto di compravendita - a rogito di Notaio Pascatti Giovanni, in data 27/07/2006, ai nn. 141624/33016; trascritto a Pordenone, in data 01/08/2006, ai nn. 14433/8346.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: **A-Abitazione, B-Garage**

- Numero pratica: 112/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato denominato "Residenza Centro" ad uso commerciale e residenziale previa demolizione fabbricato esistente in via Marignana Centro

Oggetto: ricostruzione

Rilascio in data 23/01/1986 al n. di prot. 112/86

- Numero pratica: 169/86

Tipo pratica: Voltura di concessione

Rilascio in data 07/10/1986 al n. di prot. 169/86

NOTE: Voltura alla Concessione n.112/86 del 23.01.1986

- Numero pratica: 222/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: allacciamento alla rete di fognatura comunale

Rilascio in data 26/01/1987 al n. di prot. 222/87

- Numero pratica: 876/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di completamento fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 17/09/1991 al n. di prot. 6259

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Alla data del sopralluogo del 07/10/2023, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto, si sono rilevate le seguenti difformità:

- nel piano primo, i vani corridoio e w.c presentano forma diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto. La parete divisoria tra i due vani è posta in maniera differente rispetto alla planimetria. Le modifiche riguardano la disposizione delle pareti interne e pertanto non vanno a variare la cubatura complessiva dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni

Oneri Totali per SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità e spese tecniche (valore indicativo): € 2.500,00

Note: Dall'analisi della documentazione edilizia presente presso gli archivi comunali, risultano esserci le seguenti concessioni edilizie: la n.112/86 del 23/01/1896, la concessione n.169/86 del 07/10/1896 e la autorizzazione edilizia n.876/91 del 26/06/1991 per lavori di completamento del fabbricato di civile abitazione intestato a Pelliciarci Daniele e Marin Cristina. Non essendo reperibili le prime due pratiche, le difformità sopra indicate sono state riscontrate basandosi su quanto riportato nella concessione n.876/91.

Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Presso gli uffici comunali, per gli immobili pignorati, non risultava rilasciato il certificato di agibilità/ abitabilità.

Identificativo corpo: B-Garage

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Presso gli uffici comunali, per gli immobili pignorati, non risultava rilasciato il certificato di agibilità/ abitabilità.

7.2 Conformità urbanistica:**Identificativo corpo: A-Abitazione, B-Garage**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.23 del 07-06-2017, aggiornato alla variante n.42
Zona omogenea:	B-Residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	V.art. 20-21 del PRGC del Comune di Sesto al Reghena
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – fascia di rispetto di m 150 da "Rio Caomaggiore e Roggia del Mulin"
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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;

note: Presso gli uffici comunali, per gli immobili pignorati, non risultava rilasciato il certificato di agibilità/ abitabilità.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A-Abitazione**

L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 1) di cui al subalterno 1 è una villetta situata nel territorio del Comune di Sesto al Reghena (PN) in Via Marignana Centro. La presente descrizione si basa su quanto riscontrato nel corso del sopralluogo sugli immobili pignorati avvenuto il 07/10/2023.

L'accesso all'abitazione avviene dopo aver percorso un vialetto ad uso comune con le abitazioni limitrofe. Tale passaggio carrabile, ad uso dei fabbricati edificati sulle particelle 267-266-2-161, non è indicato nella mappa catastale e ricade sulla proprietà privata. Da suddetto viale, l'accesso all'abitazione avviene tramite l'attraversamento del giardino posto frontalmente all'abitazione (sub.3). Nel complesso l'ingresso all'abitazione risulta agevole; vi è la presenza di uno scalino per superare il dislivello tra il giardino e la porta di accesso. In corrispondenza all'accesso, vi è un portico con colonne in muratura. L'abitazione, disposta su due livelli, è composta da un ingresso, soggiorno, cucina, bagno e centrale termica al piano terra mentre tre camere da letto, bagno, terrazza al primo piano. Dal soggiorno al piano terra si accede al portico posto sul retro che immette al cortile occupato da prato (sub.3).

Al piano terra, tramite una porta interna, si può accedere al garage identificato con il sub.2.

La disposizione interna delle stanze è pressoché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, ad esclusione delle difformità descritte al punto 1 della presente relazione.

L'altezza dell'alloggio è di circa 2,68 m per piano. L'accesso al piano superiore è permesso da una scala in legno interna, di larghezza pari a circa 105 cm e dotata di corrimano. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le camere da letto e il corridoio al piano primo sono dotati di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di doppio vetro, con scuri in legno. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Il bagno al piano terra è dotato di wc, lavandino, bidet e doccia mentre il bagno al piano primo vi è anche una vasca. Entrambi i bagni sono ricoperti da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. All'interno della cucina, le stanze risultano prive di arredamento. La terrazza esterna è quasi totalmente coperta, è dotata di pavimento con piastrelle in ceramica e risulta delimitata verso l'esterno da un muretto di altezza pari a circa 1 m. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e con caldaia posta nel vano centrale termica al piano terra, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata. La casa risulta disabitata e bisognosa di alcuni interventi di manutenzione (infissi esterni, alcuni coppi rotti, alcune infiltrazioni e macchie di muffa nel soffitto al primo piano). Come indicati dall'accompagnatore, l'abitazione risulta attualmente scollegata dal vecchio impianto GPL ed è priva di allacciamento alla rete gas. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti elettrico, idrico, termico.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di

- Piena proprietà

[REDACTED]

- 1/2 di

- Piena proprietà

[REDACTED]

- Superficie complessiva di circa mq 251 (compreso giardino)
- E' posto al piano: T-1
- L'edificio è stato costruito nel: lavori ultimati nel 1994
- Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
- L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui 2 fuori terra e di cui 0 interrati
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **interna**, materiale: **legno**, ubicazione: **interna**, condizioni: **sufficienti**

Solai

condizioni: **sufficienti**

Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Strutture verticali

materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**

Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno**, protezione: **scuretti**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **scarse**

Note: alcuni scuretti di protezione sono bisognosi di manutenzione

Manto di copertura

materiale: **coppi**, condizioni: **sufficienti**

Note: alcuni coppi risultano rotti presumibilmente a causa degli eventi atmosferici (grandine) avvenuti nel luglio 2023

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**

Note: le camere da letto e il corridoio al piano primo sono dotati di parquet in legno, mentre i restanti vani hanno pavimento con piastrelle.

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**

Note: il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Gas

tipologia: **sottotraccia**

Note: come riferitomi dalla persona che mi ha accompagnato durante il sopralluogo, l'abitazione risultava attualmente scollegata dalla rete gas anche se dotata di impianto. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**

Note: il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La superficie del giardino è stata calcolata basandosi sulla superficie indicata in visura catastale (per la particella 266 del fg.27, al catasto terreni, viene riportata una superficie complessiva di 260 m²)

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Abitazione	sup reale lorda	139	1,00	139,00	€ 875,00
Portico + Terrazza	sup reale lorda	30	0,30	9,00	€ 875,00
Giardino	sup reale lorda	82	0,10	8,20	€ 875,00
Complessivo		251		156,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B-Garage**

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 1) posta al piano terra. Il garage, comunicante con il sub.1-Abitazione, risulta essere di forma rettangolare e con pavimento in piastrelle. Il garage ha una lunghezza interna pari a circa 4,60 m ed una larghezza di circa 3,15 m, dimensioni che permettono di ospitare una automobile utilitaria di media grandezza. Dotato di portone basculante elettrico, si affaccia sul giardino fronte dell'abitazione. Da qui è permesso l'accesso carraio. Il portone basculante del garage, alla data del sopralluogo, appariva bisognoso di manutenzione. Dal garage, tramite una porta posta nella parete sud, si accede al sottoscala /ripostiglio compreso nel sub.1.

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

- 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

- Superficie complessiva di circa mq 17,00
- E' posto al piano: T
- L'edificio è stato costruito nel: lavori ultimati nel 1994
- Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7
- L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

condizioni: **sufficienti**

Note: alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Strutture verticali

materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**

Note: alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **basculante**, materiale: **alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento dell'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto che il sub.2 è adiacente e collegato all'abitazione di cui al sub.1 e al cortile di cui al sub.3 e non risulterebbe vendibile singolarmente, ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerato come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.1. Di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 50%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/ m ²)
Garage	sup reale lorda	17	0,5	8,50	€ 875,00
Complessivo		17		8,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Sesto al Reghena

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti (quali ad esempio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, colloqui con operatori del settore, riviste specializzate). I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta sui 975 €/m². Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, dello stato di manutenzione, dell'età e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (presenza di coppi rotti a seguito di grandinata e infiltrazioni, serramenti esterni e portone garage bisognosi di manutenzione, immobile privo di certificato di abitabilità e con parcheggio limitato) si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 875,00 €/m² (risultato di 975,00 €/m² x 90 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari

Agenzia delle Entrate, FIMAA, FIAP.

8.2 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: A-Abitazione**

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Abitazione	139,00	€ 875,00	€ 121.625,00
Portico + Terrazza	9,00	€ 875,00	€ 7.875,00
Giardino	8,20	€ 875,00	€ 7.175,00

Valore complessivo intero

€ 136.675,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 136.675,00

Identificativo corpo: B-Garage

Destinazione	Superficie Equivalente (m²)	Valore Unitario (€/m²)	Valore Complessivo
Garage	8,50	€ 875,00	€ 7.437,50

Valore complessivo intero

€ 7.437,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 7.437,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero	Valore diritto e quota
A-Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	156,20	€ 136.675,00	€ 136.675,00
B-Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,50	€ 7.437,50	€ 7.437,50
Totale			€ 144.112,50	€ 144.112,50

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21.616,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.995,62
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 119.000,00

Data generazione:
03-11-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.10.23_Allegato 1 - Visura storica_Sesto al Reghena_fg.27 p.266 sub.1
- E.I.10.23_Allegato 2 - Visura storica_Sesto al Reghena_fg.27 p.266 sub.2
- E.I.10.23_Allegato 3 - Visura storica_Sesto al Reghena_fg.27 p.266 sub.3
- E.I.10.23_Allegato 4 - Visura storica_Sesto al Reghena_fg.27 p.266
- E.I.10.23_Allegato 5 - Estratto di mappa_Sesto al Reghena_fg.27 p.266
- E.I.10.23_Allegato 6 - Planimetria_Sesto al Reghena_fg.27 p.266 sub.1
- E.I.10.23_Allegato 7 - Planimetria_Sesto al Reghena_fg.27 p.266 sub.2
- E.I.10.23_Allegato 8 - Dichiarazione comune ufficio tecnico
- E.I.10.23_Allegato 9 - Autorizzazione 222_26.01.1987
- E.I.10.23_Allegato 10 - Autorizzazione 876_17.09.1991
- E.I.10.23_Allegato 11 - Richiesta abitabilità N. 160 PROT. 10114_19.06.2006
- E.I.10.23_Allegato 12 - APE
- E.I.10.23_Allegato 13 - Risposta locazioni
- E.I.10.23_Allegato 14 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- E.I.10.23_Allegato 15 - Verbale di sopralluogo
- E.I.10.23_Allegato 16 - Fotografie degli immobili pignorati