



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **144/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/2,

foglio 14, particella 150, indirizzo Via Vallone 29, piano S1-T-1-2, comune Caneva, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 296, rendita € 1306,64

2. Possesso

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Creditori Iscritti:

[Redacted list of creditors]



ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Comproprietari

Beni: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione principale con annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Via Vallone - Sarone - Caneva (PN)

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Elisa Tesco Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 11/3/2025, nell'Esecuzione Immobiliare n. 144/2024, il sottoscritto ing.ir. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in Caneva (PN)
Località/Frazione Sarone
Via Vallone

Lotto: 001 - Abitazione

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: Abitazione principale con annessi.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Sarone, Via Vallone

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 14, particella 150, indirizzo Via Vallone 29, piano S1-T-1-2, comune Caneva, categoria A/7, classe 2, consistenza 11, superficie 296, rendita € 1306,64

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione pranzo anziché cucina, altezze non conformi in taluni punti, studio p2 in realtà camera, tettoia lato strada, altezze p2 non corrette
Regolarizzabili mediante: rilievo complessivo

Descrizione delle opere da sanare: destinazione pranzo anziché cucina, altezze non conformi in taluni punti, studio p2 in realtà camera, tettoia lato strada, altezze p2 non corrette, salvo se altre nel rilievo di dettaglio

rilievo ed accatastamento : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della frazione Sarone del comune di Caneva , l'immobile è inserito nel centro storico

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Libero

Note: Sono presenti all'interno mobili e suppellettili in stato di abbandono



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (defunta); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Garlatti in data 13/08/2003 ai nn. 6380; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/08/2003 ai nn. 13750/2934; Importo ipoteca: € 417600; Importo capitale: € 232000; Note: ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2003 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 2118 Registro generale n. 16883 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2004 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 157 Registro generale n. 1294 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 06/07/2023 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 1304 Registro generale n. 9590 Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto amministrativo; A rogito di [REDACTED] in data 16/03/2006 ai nn. 108400/91; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/04/2006 ai nn. 5766/1546; Importo ipoteca: € 7816,94; Importo capitale: € 3908,47; Note: ANNOTAZIONE presentata il 30/09/2009 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 2146 Registro generale n. 13870 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 14/06/2018 ai nn. 965; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/06/2018 ai nn. 9348/1378; Importo ipoteca: € 14500; Importo capitale: € 11468,94.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 27/06/2018 ai nn. 1045; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/07/2018 ai nn. 9945/1509; Importo ipoteca: € 87000; Importo capitale: € 58023,34.

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 26/06/2018 ai nn. 2096/2018; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/07/2018 ai nn. 10068/1537; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 27893,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 22/06/2018 ai nn. 863/2018; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/07/2018 ai nn. 10354/1590; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 18442,25.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 22/05/2018 ai nn. 1672/2018; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/07/2018 ai nn. 10452/1608; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 22411,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/11/2018 ai nn. 1745; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/11/2018 ai nn. 17163/2847; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 121602,54; Note: ANNOTAZIONE presentata il 25/01/2024 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 80 Registro generale n. 1202 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (defunta); Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di GARLATTI VERA in data 13/08/2003 ai nn. 6380; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/07/2023 ai nn. 9590/1304; Importo ipoteca: € 417600; Importo capitale: € 232000; Note: TRATTASI DI RINNOVAZIONE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 19/10/2018 ai nn. 46/2018 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/01/2019 ai nn. 990/732.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PORDENONE in data 05/09/2024 ai nn. 2394 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 14/10/2024 ai nn. 14439/11036.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione principale con annessi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 118,91 KW/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: classe C - impianto in stato di abbandono e probabilmente non funzionante, privo di documentazione

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

Avvertenze ulteriori: Il fabbricato è in stato di abbandono. Il fabbricato in oggetto, per le sue caratteristiche costruttive, distributive e funzionali, non risulta di facile e comoda divisione. Per l'eventuale divisione sono necessarie una serie sistematica di opere edili ed impiantistiche complesse e piuttosto onerose che, dal punto di vista economico, non risultano convenienti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Nato [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 16/06/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GARLATTI VERA, in data 13/08/2003, ai nn. 6379/1460; registrato a PORDENONE, in data 25/08/2003, ai nn. 4011/1T; trascritto a PORDENONE, in data 28/08/2003, ai nn. 13748/9095.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORDENONE, in data 16/06/2015, ai nn. 1001/9990/15; trascritto a PORDENONE, in data 11/08/2015, ai nn. 10907/7701.

Note: IN DATA 21/05/2015 ACCETTAZIONE EREDITA' NOTAIO GERARDI REPERTORIO N. 64075 RACCOLTA N. 27975 REGISTRAZIONE A PORDENONE 28/05/2015 AL N. 4957 SERIE 1T TRASCRIZIONE A PORDENONE 04/06/2015 N. 7102 R.G. N. 5062 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA 11_95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 11/02/1994 al n. di prot. 1851

Rilascio in data 25/01/1995 al n. di prot. 11/95

NOTE: pratica 94/022

Numero pratica: PRATICA 99/0004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Proroga CE n. 11/95

Oggetto: proroga

Presentazione in data 22/01/1999 al n. di prot. 1142

Rilascio in data 31/05/1999 al n. di prot. 99/0004

Numero pratica: PRATICA 03/197

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria

Per lavori: MODIFICHE FOROMETRIE - TRASLAZIONE SCALA ESTERNA

Presentazione in data 17/11/2003 al n. di prot. 18704

Numero pratica: PRATICA 03/218

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARETI INTERNE

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 10/07/2008 al n. di prot. 10800

NOTE: certificato non rilasciato

Numero pratica: PRATICA 105/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/05/1988 al n. di prot. 5685

Rilascio in data 02/06/1988 al n. di prot. 105/88

Numero pratica: PRATICA 2003/218

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/12/2003 al n. di prot. 20433

NOTE: integrata successivamente con prot. 1109 del 14/1/2014

Numero pratica: PRATICA 56/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO USO ABITAZIONE

Presentazione in data 05/02/1986 al n. di prot. 76

Rilascio in data 22/12/1987 al n. di prot. 56/87

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nelle altezze, sono state realizzate opere strutturali (copertura , passerella, deposito, spostamento solai) , differenza partizione interne

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e strutturale

Descrizione delle opere da sanare: differenza nelle altezze, sono state realizzate opere strutturali (copertura , passerella, deposito, spostamento solai) , differenza partizione interne

sanatoria edilizia strutturale: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: Risulta necessario eseguire un rilievo di dettaglio, a sanatoria potrebbe richiedere verifiche in loco , prove di carico e verifica caratteristiche meccaniche dei materiali. La sanabilità è condizionata al rispetto delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche del centro storico, all'esito delle indagini e verifiche strutturali. Potrebbero essere necessari interventi di adeguamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica



Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:

Nessuna.



Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rinvia all'allegato n. 3 contenente le norme del PRGC



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione principale con annessi**

L'immobile oggetto della presente relazione è una abitazione unifamiliare, ubicata nel centro storico della frazione di Sarone, nel Comune di Caneva, in provincia di Pordenone. La proprietà si trova in una zona pedemontana, a circa 5 km a nord-est dal centro del capoluogo comunale, in un contesto residenziale di carattere prevalentemente storico.

Descrizione generale dell'edificio

Il fabbricato si sviluppa su due corpi di fabbrica distinti, collegati tra loro tramite una passerella pedonale sopraelevata.

Il corpo principale, adibito ad abitazione, si articola su tre piani fuori terra:

Piano terra, con ingresso diretto dalla pertinenza esterna;

Piano primo, collegato internamente tramite scala e, esternamente, alla pertinenza tramite la già citata passerella;

Piano secondo, destinato alla zona notte.

L'accesso al corpo secondario avviene sia dal terrazzo situato al primo piano, sia dal piano terra, dove si trova un locale deposito; una scala esterna in muratura che conduce a due locali cantina, situati al piano interrato. Tale area, pur essendo dotata di impianto elettrico, si presenta attualmente in stato di abbandono e degrado, con evidenti fenomeni di umidità di risalita.

Esternamente, gli spazi esterni di proprietà sono quasi interamente piastrellati;

La passerella pedonale che collega i due corpi di fabbrica è realizzata in struttura metallica con pavimentazione in legno, e rappresenta un elemento architettonico distintivo. L'accesso è possibile anche dal piano terra tramite una scala esterna.

Distribuzione interna degli ambienti

Piano Terra

Ingresso e vano dispensa;

Locale adibito a servizio igienico/lavanderia;

Ampio vano studio/ufficio.

Piano Primo

Zona cucina/pranzo, in ambiente unico;

Soggiorno, direttamente collegato alla cucina;

Locale guardaroba con bagno di servizio;

Collegamento al piano secondo mediante scala interna.

Piano Secondo

Corridoio adibito a disimpegno;

Tre camere da letto, di cui una padronale;

Bagno principale, di ampia metratura e dotato di finiture di pregio.

Caratteristiche costruttive e finiture

Copertura: realizzata in legno a vista, di notevole pregio estetico;

Pavimentazione: in marmo nelle zone giorno (piano terra e primo), mentre nelle camere è presente parquet in legno;

Infissi esterni: in PVC verniciato bianco, dotati di vetrocamera;

Porte interne: in legno tamburato decorato, con finiture coordinate al resto dell'abitazione;

Piazzale esterno: completamente piastrellato, con area retrostante dove è collocato un vano tecnico contenente l'impianto di riscaldamento.

Impiantistica

Riscaldamento e ACS: autonomo, alimentato da un generatore di calore a gas metano di rete, con impianto radiante a pavimento;

Impianto elettrico: completamente sottotraccia, con quadro elettrico conforme alle normative vigenti e prese/frutti compatibili con il periodo di ristrutturazione;

Impianto di allarme: presente

Fornitura idrica: tramite acquedotto pubblico;

Scarico acque reflue: allacciato alla rete fognaria comunale. Non sono state individuate vasche Imhoff né pozzetti di ispezione.

Conclusioni

L'immobile si presenta, nel suo complesso, come una unità immobiliare di particolare valore architettonico, sia per la sua articolazione interna che per le finiture adottate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **372,81**

E' posto al piano: S-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 250

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono, in pessimo stato di manutenzione, l'impianto di riscaldamento potrebbe non essere funzionante. Sono necessarie verifiche con tecnico specializzato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima a corpo, sulla base delle superfici lordi derivanti da scheda catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	266,43	€ 980,00
deposito PT	sup lorda di pavimento	0,50	11,12	€ 980,00
cantine	sup lorda di pavimento	0,50	14,15	€ 980,00
passerella	sup lorda di pavimento	0,30	8,34	€ 980,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	8,42	€ 980,00

308,45ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

A corpo sulla base delle misure derivate dalla planimetrie catastali, con metodo di confronto su immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Database compravendite e borsini immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/1000 €/mq.



8.2 Valutazione corpi:



Abitazione principale con annessi. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.832,64.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	266,43	€ 980,00	€ 261.101,40
deposito PT	11,12	€ 980,00	€ 10.897,60
cantine	14,15	€ 980,00	€ 13.867,00
passerella	8,34	€ 980,00	€ 8.173,20
terrazzo	8,42	€ 980,00	€ 8.251,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 302.290,80
aumento del 0.00%			€ 0,00
manutenzione opere di ripristino detrazione del 20.00%			€ -60.458,16
Valore Finale			€ 241.832,64
Valore corpo			€ 241.832,64
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 241.832,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 241.832,64

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione principale con annessi	Abitazione in villini [A7]	308,45	€ 241.832,64	€ 241.832,64

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%)

€ 36.274,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 17.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto (in arrotondamento):

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

€ 190.000

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova QUOTA 1/2 – ██████████

€ 95.000



**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di CANEVA a seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Data generazione:
28-07-2025 14:07:57



L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

**ALLEGATI:**

allegato_1_ortofoto
allegato_2_mappa_catastale
allegato_3_PRC
allegato_4_planimetria
allegato_5_visura_catastale
allegato_6_doc_fotografica
allegato_7_edilizia_11_95
allegato_7_edilizia_99_0004
allegato_7_edilizia_197_03
allegato_7_edilizia_AGIB_2008
allegato_7_edilizia_AUT_10_88
allegato_7_edilizia_DIA_16_12_2003_218
allegato_7_edilizia_L10_Elettrico_2004
allegato_7_edilizia_SANATORIA_56_87
allegato_8_titoli_proprieta
allegato_9_attestato_prest_energetica
allegato_10_sintesi_rapporto_stima

