



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 157/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 15:00



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA:
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Trattasi della zona periferica del comune di San Vito al Tagliamento (PN), località Madonna di Rosa, distante 1.1 km in linea d'aria dalla piazza centrale con il Comune ed i servizi di riferimento. Con riferimento alle reti viarie l'immobile si trova sulla SR463 e dista poco più di 5.5 km ca dalla SS13, e dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro 11.5 km ca, tramite la SP1. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 21.5 km ca tramite le SS13, e tramite la predetta autostrada, grazie alla quale è rapidamente collegata anche all'Autostrada A4/ E70, da Portogruaro.

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 12, particella 142, subalterno 8, scheda catastale n. 6137A del 26/11/1988, indirizzo Via Madonna di Rosa, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 80 mq, Totale escluse aree scoperte: 80 mq, rendita € 309,87

2. Possesso

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Comproprietari

Beni: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

Continuità delle trascrizioni: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: Viale Madonna di Rosa, 21 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 28.892,50

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 22.987,63

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Ditta catastale attuale non aggiornata. E' intestata a [REDACTED] anzichè a [REDACTED]. In seguito a ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pordenone non si può definire l'esclusività o comunione della terrazza. Allora era prassi riportare le parti comuni nelle planimetrie. D'altronde dal Sub.8 non vi è accesso diretto alla terrazza. E' pur vero che nelle planimetrie dei titoli edilizi è segnata in luogo di finestra, come rilevato, porta di accesso diretto alla terrazza dall'appartamento.

Note generali: Si evidenzia che nella vendita ricadranno anche le parti comuni censibili e non censibili. Ci si riferisce in particolare ai subalterni 15-22-29.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona periferica del comune di San Vito al Tagliamento (PN), località Madonna di Rosa, distante 1.1 km ca in linea d'aria dalla piazza centrale con il Comune ed i servizi di riferimento. Con riferimento alle reti viarie l'immobile si trova sulla SR463 e dista poco più di 5.5 km ca dalla SS13, e dall'Autostrada A28 Pordenone - Portogruaro 11.5 km ca, tramite la SP1. E' ben collegato al capoluogo pordenonese da cui dista 21.5 km ca tramite le SS13, e tramite la predetta autostrada, grazie alla quale è facilmente collegata anche all'Autostrada A4/ E70, da Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto

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

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:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01; A rogito di [REDACTED] in data 21/06/2006 ai nn. 122891/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/06/2006 ai nn. 11921/3333; Importo ipoteca: € 39.995,80; Importo capitale: € 19.997,90; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; A rogito di [REDACTED] in data 19/02/2008 ai nn. 101636/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/02/2008 ai nn. 3049/565; Importo ipoteca: € 16.431,00; Importo capitale: € 8.215,50; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: ORDINANZA DI CONDANNA; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/11/2020 ai nn. 102/20; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2020 ai nn. 16185/2902; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.301,27; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 11/10/2022 ai nn. 2052 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/10/2022 ai nn. 15853/11639; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 420,63.

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: € 11.313,64. (importo riferito al solo immobile oggetto di esecuzione immobiliare 157/2022) oltre alle spese legali che verranno quantificate a chiusura della procedura (comunicazione del 13.9.2023 da parte amministratore del condominio).

Millesimi di proprietà: 63,78 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L' immobile oggetto dell'E.I. è al primo piano e l'unica via di accesso è il vano scale, sprovvisto di ascensore e/o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 721.90 kWh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: E' stato prodotta Ape nel corso della presente, secondo la quale la classe energetica è G

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 07/09/2018**

. In forza di Successione; trascritto a Udine, in data 01/07/1971, ai nn. 15577.

Note: - Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 29.12.1970, denuncia n. 1 vol. 191, trascritta a Udine il 01.07.1971 ai nn.15577/13716. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.12 n.142 sub.3, n.142 sub.4 graffato n.332, n.142 sub.5, n.142 sub.6, n.142 sub.7, al catasto terreni F.12 n.143 are 3.30 e n.144 are 1.20. Eredi: [REDACTED] per l'intera proprietà gravata dall'usufrutto della quota di ½ a favore di [REDACTED], successivamente deceduta in data 19.03.2005. -15.09.1979 variazione n.7488/79 – variazione di riferimento mappale: catasto fabbricati soppressione di F.12 n.142 sub.4 graffato n.332 e costituzione di F.12 n.142 sub.4 graffato n.144. -01.03.1980 variazione n.680/80 – variazione di riferimento mappale: catasto fabbricati soppressione di F.12 n.142 sub.3, n.142 sub.4 graffato n.144, n.142 sub.5, n.142 sub.6, n.142 sub.7 e costituzione di F.12 n.142 sub.1, n.142 sub.2 graffato n.144, n.142 sub.3, n.142 sub.4, n.142 sub.5. -25.08.1988 tipo mappale n.3979: catasto terreni dal frazionamento del F.12 n.144 are 1.20 derivava il F.12 n.144 are 1.10; dal frazionamento del F.12 n.145 are 2.50 derivava il F.12 n.822 are 0.40; dal frazionamento del F.12 n.300 are 3.10 derivava il F.12 n.824 are 0.05; la fusione di F.12 n.142 are 4.30, n.144 are 1.10, n.822 are 0.40 e n.824 are 0.05 originava F.12 n.142 are 5.85. - 24.10.1988 tipo mappale n.5328: catasto terreni la fusione di F.12 n.142 are 5.85 e n.143 are 3.30 originava F.12 n.142 are 9.15. - 26.11.1988 variazione n.6137 – frazionamento - ampliamento: catasto fabbricati soppressione di F.12 n.142 sub.1, n.142 sub.2 graffato n.144, n.142

sub.3, n.142 sub.4, n.142 sub.5 e costituzione di F.12 n.142 sub.6, 7, 8, 9, 10, 11.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n.12.01.1958 dal 07/09/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione d'eredità - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 28/11/2020, ai nn. 102/20; trascritto a Pordenone, in data 05/05/2022, ai nn. 6361/4798.

Note: - Accettazione tacita d'eredità della defunta Blason Vilma deceduta in data 07.09.2018, in forza di atto in data 28.11.2020 rep. n.102/20 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 05.05.2022 ai nn.6361/4798. I chiamati all'eredità erano i tre figli della de cuius, [REDACTED]

[REDACTED] I chiamati sig.ri [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità, come da atto sottoscritto in data 06.12.2018 davanti al notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento n. 160.924 rep. - n. 46.178 fasc. (non risulta ne trascritta ne volturata la dichiarazione di successione di [REDACTED]). Il de cuius era intero proprietario dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.12 n.142 sub.8. Erede: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.7216/X e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: ultimazione lavori fabbricato

Oggetto: Autorizzazione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 29/09/1955 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1956 al n. di prot.

NOTE: Nel documento si legge che il proprietario prima di abitare una nuova casa ha l'obbligo di chiedere il N.O. al Comune. Il documento sembra avere data 29.9.1955; tuttavia i successivi documenti fanno riferimento sia al 29.9.1955 che al 28.9.1955, forse per un refuso.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: ultimazione dei lavori fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/12/1955 al n. di prot. N.9910

Rilascio in data 12/12/1955 al n. di prot. N.9910

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1956 al n. di prot.

NOTE: Nel documento viene fatto riferimento alla data del 29.9.1955. Nei successivi documenti tuttavia viene fatto riferimento sia al 29.9.1955 che al 28.9.1955, forse per un refuso.

Numero pratica: N.9910/X

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: esecuzione lavori come da nuovo progetto presentato

Oggetto: Nulla osta

Rilascio in data 21/12/1955 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1956 al n. di prot.

Numero pratica: N.9910/955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: abitabilità

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozio

Oggetto: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 03/12/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1956 al n. di prot.

NOTE: Si legge che i lavori ebbero inizio il 22.12.1955 e termine il 27.11.1956.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si evidenzia che alla data del sopralluogo l'immobile appariva ingombro di mobilio, suppellettili e masserizie e, in molti dei locali, non era possibile accedere o entrare. Per tale motivo non era possibile effettuare, nell'occasione, un rilievo compiuto ma solo battere una serie di quote per ricostruire a posteriori ed indirettamente le geometrie dei locali e quindi la planimetria dell'appartamento, con le conseguenti imprecisioni che ne derivano. Un tanto premesso le dimensioni così come rilevate sono superiori a quelle degli elaborati dei titoli edilizi. Ai fini di stabilire se le difformità dell'appartamento siano sanabili ed in quale modo si rendono necessari ulteriori accertamenti in ordine all'intero complesso condominiale mediante un rilievo complessivo di quest'ultimo.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera consiliare N.86 del 3.12.2001 e D.P.R. 0135/Pres del 15.10.2002.
Zona omogenea:	A0
Norme tecniche di attuazione:	Si cfr. documentazione allegata Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate alla variante n.66).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 m3/m2
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	quella dei fabbricati contermini
Volume massimo ammesso:	2,5 m3/m2
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si cfr. allegato certificato di destinazione urbanistica cui si rimanda (si cfr. All.3).

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale**

L'immobile è appartamento, porzione di più ampio complesso residenziale di tipo condominiale. Esso è ubicato in comune di San Vito al Tagliamento (PN), nella frazione di Madonna di Rosa all'interno di complesso residenziale condominiale in zona periferica del comune, nelle immediate adiacenze del Santuario di Madonna di Rosa. L'abitazione si sviluppa a piano primo mentre il complesso di cui è parte si sviluppa complessivamente a piano terra, primo e secondo. Vi si accede da via Madonna di Rosa, da accesso pedonale, ingresso e scale condominiali. L'immobile in oggetto si trova a piano primo. Vi è dapprima la zona giorno costituita da ingresso, pranzo - soggiorno, angolo cottura. Tramite disimpegno si accede alla zona notte, che comprende tre camere e bagno. Adiacente all'appartamento vi è terrazzo raggiungibile però solo dal pianerottolo della scale condominiali. I serramenti interni sono in legno ad anta unica a battente. I serramenti esterni sono in legno. I pavimenti sono in piastrelle in graniglia tipo marmo per la zona giorno, in legno parquet per la zona notte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina sono in parte in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico, idrico - sanitario e termico presumibilmente dell'epoca di costruzione. Si evidenzia che alla data del sopralluogo l'immobile appariva ingombro di mobilio, suppellettili e masserizie e, in molti dei locali, non era possibile accedere o entrare. Per tale motivo non era possibile effettuare, nell'occasione, un rilievo compiuto ma solo battere una serie di quote per ricostruire a posteriori ed indirettamente le geometrie dei locali e quindi la planimetria dell'appartamento, con le conseguenti imprecisioni che ne derivano. In seguito a ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Pordenone, non si può definire l'esclusività o comunione della terrazza. Allora era prassi riportare le parti comuni nelle planimetrie. D'altronde dal Sub.8 non vi è accesso diretto alla terrazza. E' pur vero che nelle planimetrie dei titoli edilizi è segnata, in luogo di finestra, come rilevato, una porta di accesso diretto alla terrazza dall'appartamento. Non è possibile, per tale motivo, tenerne conto a livello di consistenza non essendo univocamente definita la proprietà. E nelle visure catastali non viene tenuto conto del terrazzino, dato che le superfici totale e totale escluse aree scoperte coincidono. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate (All.14) e al rilievo (All.15). Stato di conservazione dell'immobile scadente con immobile in stato di avanzato degrado, per quanto visibile. Lo stesso necessita di generale ristrutturazione. Impianti risalenti all'epoca di costruzione per quanto visibile. Stato di funzionamento, adeguamento e rispondenza degli impianti alle normative tecniche di settore e di sicurezza da verificare, per quanto visibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,55**

E' posto al piano: p.1

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.77

L'intero fabbricato è composto da n. p. T-1-2 piani complessivi di cui fuori terra n. p. T-1-2

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale (che è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria alle facciate e alla copertura, per quanto comunicato dall'Amministratore) di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è buona mentre l'unità immobiliare medesima appare in stato di avanzato degrado con necessità di generale ristrutturazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si evidenzia che vi è un terrazzino adiacente all'appartamento. Tuttavia esso è raggiungibile solo dal vano

scale che è parte comune condominiale. In seguito a ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Pordenone, non si può definire l'esclusività o comunione della terrazza. Allora era prassi riportare le parti comuni nelle planimetrie. D'altronde dal Sub.8 non vi è accesso diretto alla terrazza. E' pur vero che nelle planimetrie dei titoli edilizi è segnata, in luogo di finestra, come rilevato, una porta di accesso diretto alla terrazza dall'appartamento. Non è possibile, per tale motivo, tenerne conto a livello di consistenza non essendo univocamente definita la proprietà. E nelle visure catastali non viene tenuto conto del terrazzino, dato che le superfici totale e totale escluse aree scoperte coincidono.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1 - Abitazione, consistente in appartamento in complesso condominiale, e comprendente ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, tre camere e bagno.	superf. esterna lorda	1,00	82,55	€ 350,00
			82,55	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo monoparametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché dal Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. 2023/2024 della provincia di Pordenone e del Borsino immobiliare FiAiP 2022, Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia, Pordenone provincia.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2022 - 2° semestre: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 650,00/900,00 a m2 rispettivamente

quali valore minimo e massimo per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in comune di San Vito al Tagliamento per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2023/2024 per il comune di San Vito al Tagliamento (PN) per appartamenti usati nella zona Centro € 700,00/1.000,00 a m2 quali valori minimo e massimo; Borsino Immobiliare FiAiP, Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2022, Pordenone provincia, per il comune di San Vito al Tagliamento (PN) per appartamenti in buono stato-abitabile € 700,00/1.100,00 a m2 quali valori minimo e massimo, per appartamenti da ristrutturare € 350,00/650,00 a m2.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): € 350,00 al m2 (appartamento), stante lo stato degradato in cui è stato rinvenuto l'immobile in sede di sopraluogo.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e agenzie immobiliari locali.

8.2 Valutazione corpi:

A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.892,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.1 - Abitazione, consistente in appartamento in complesso condominiale, e comprendente ingresso, pranzo-soggiorno, angolo cottura, tre camere e bagno.	82,55	€ 350,00	€ 28.892,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.892,50
Valore complessivo intero			€ 28.892,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.892,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Abitazione di tipo economico in complesso residenziale di tipo condominiale	Abitazione di tipo economico [A3]	82,55	€ 28.892,50	€ 28.892,50

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 come da disp. del G.E. (min. 15%)

€ 4.333,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.571,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 22.987,63



Data generazione:
21-09-2023 11:09:10

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

