



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **82/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 2 - abitazione in villa

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



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Bene: - Zoppo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Diritto

Pag. 2
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sezione censuaria ZOPPOLA, foglio 25, particella 212, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 15,49, reddito agrario: € 10,46, [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 , sezione censuaria ZOPPOLA, foglio 25, particella 257, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 530, reddito dominicale: € 5,47, reddito agrario: € 3,70

2. Possesso

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]



5. Comproprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni: - Zoppola (PN)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Corpo: Abitazione con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: - Zoppola (PN)

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

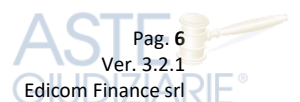
ASTE
GIUDIZIARIE®



Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 28/2/2024, nell'Esecuzione Immobiliare n. 82/2023, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, 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. in data 25/7/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in **Zoppola (PN)**
Località/Frazione



Lotto: 002 - Lotto 2 - abitazione in villa



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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: Abitazione con garage.



Abitazione in ville [A8] sito in

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]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 25, particella 213, subalterno 1, indirizzo Via Valerutti 36, piano S1-T-1, comune ZOPPOLA, categoria A/8, classe 2, consistenza 12,5, superficie 426, rendita € 1.710,76



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio 25, particella 213, subalterno 2, indirizzo Viale Trento, piano S1, comune ZOPPOLA, categoria C/6, classe 2, consistenza 43, superficie 43, rendita € 104,38

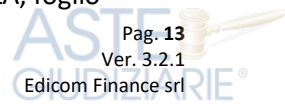


Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 , sezione censuaria ZOPPOLA, foglio



25, particella 212, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1500, reddito dominicale: € 15,49, reddito agrario: € 10,46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di: Proprieta' per 1/2 , sezione censuaria ZOPPOLA, foglio 25, particella 257, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 530, reddito dominicale: € 5,47, reddito agrario: € 3,70

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano mansardato non conforme (camera, bagno e soggiorno) , deposito attrezzi non accatastato , taverna al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento scheda secondo destinazione , deposito attrezzi

Spese catastali: € 1.300,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: in fase di cancellazione usufrutto parziale mapp. 212

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica lungo strada di collegamento con la frazione di Castions

Caratteristiche zona: periferica

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

19.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VERONA in data 22/04/2022 ai nn. 1184; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2022 ai nn. 7752/1330; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 31302,84.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/11/2022 ai nn. 4580; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/12/2022 ai nn. 19558/3465; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 269761.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 25/01/2023 ai nn. 74/2023; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/01/2023 ai nn. 1451/187; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE - UNEP in data 09/05/2023 ai nn. 837 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/06/2023 ai nn. 8539/6664.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con garage

21. 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: G - 387,68 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Lungo il lato Nord - Ovest è presente una strada di campagna a servizio di altri appezzamenti agricoli.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO P. COMELLI, in data 28/12/1983, ai nn. 2609; registrato a PORDENONE, in data 04/01/1984, ai nn. 179; trascritto a PORDENONE, in data 11/01/1984, ai nn. 452/370.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE N 73/096

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1973 al n. di prot. 3073

Numero pratica: PE N. 96/73 - VARIANTE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Casa di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/12/0082 al n. di prot. 8405

NOTE: variante in parziale difformità PE 96/73 del 9/11/1982

Numero pratica: PE 96/73 - ABITABILITÀ

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Casa di civile abitazione

Rilascio in data 05/10/1983 al n. di prot. 96/73

Numero pratica: PE 84/093

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE MURETTA DI CINTA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 25/05/1984 al n. di prot. 60-1984

Numero pratica: PE 98/188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: PIAZZOLA DI SOSTA E VIABILITÀ INTERNA CASA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1998 al n. di prot. 13662

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Recinzione verso strada non conforme a quanto approvato, piano mansardato con divisione e diversa destinazione, taverna, deposito attrezzi privo di autorizzazione e pratica strutturale, manca autorizzazione passo carraio e autorizzazione scarico. Fatto salve ulteriori difformità derivate dal rilievo di dettaglio necessario.

Regolarizzabili mediante: demolizione, sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione vano deposito attrezzi sanatoria difformità interne, altezze piano scantinato non conformi, altezze piano mansardato non complete

sanatoria edilizia: € 6.000,00

demolizione deposito: € 1.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: Si precisa che è necessario un rilievo dettagliato con verifica anche grafica di raffronto tra approvato e realizzato in quanto le tavole di concessione non sono complete di tutte le misure necessarie per una verifica completa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica**Abitazione in ville [A8]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Vedasi certificato urbanistico (allegato CDU)

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **Abitazione con garage**

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale posto lungo la S.P. 6; strada che collega il capoluogo alla frazione di Castions a circa 1,80 Km dal centro di Zoppola. L'immobile è insisto su una ampia area destinata a giardino piantumato e recintato, esso è rialzato rispetto al piano stradale di circa 2,40 mt ed è ubicato con una leggera eccentricità rispetto al lotto verso il lato Nord-Est.

L'abitazione è costituita da un piano seminterrato, il cui accesso è a livello strada, un piano rialzato ed un piano sottotetto mansardato. Il piano seminterrato è costituito da vani accessori quali due cantine, un bagno ed una lavanderia stireria (attualmente è installata una cucina), un vano taverna con ampio spazio e caminetto, la parte centrale è costituita dall'autorimessa la quale collegata, con un vano scala, al piano rialzato ad uso prettamente abitativo. L'illuminazione naturale e l'aerazione del piano seminterrato è garantita da ampie finestre dotate di "bocche di lupo" con griglia. Esternamente vi è un vano destinato a centrale termica. Il piano terra accessibile da un vialetto pedonale esterno (la cui pendenza è piuttosto elevata) collegato ad un ampio porticato verso il lato Sud. Da questo porticato si accede ad un ampio atrio di ingresso collegato alla cucina con annessa zona pranzo ed, a un livello leggermente inferiore, alla zona soggiorno. Tra pranzo e soggiorno la suddivisione è costituita da un caminetto. La zona ingresso da accesso ad un bagno di servizio alla zona giorno, ad un ripostiglio ed una camera/studio. Da quest'ultima si accede al vano scala per il piano sottotetto/mansarda. La zona notte, il cui elemento di distribuzione è un corridoio attrezzato da armadio a muro è costituito da un bagno, una camera matrimoniale ed una camera padronale con annesso bagno privato. Il piano mansardato è costituito da un corridoio da cui si accede ad una ampia sala soggiorno/pluriuso, ad una camera, un bagno ed una zona soffitta (al grezzo). Dalla zona soggiorno si accede attraverso una piccola apertura al sottotetto al grezzo e destinato soffitta. L'abitazione presenta ampi spazi vivibili compatibili con la categoria catastale assegnata. Esternamente dall'ampio portico esterno collegato con il pranzo ed il soggiorno, si accede, tramite scalinata, una ampia area destinata a parcheggio e spazio di manovra ed accesso all'autorimessa. Nel giardino nell'angolo Nord Ovest vi è una casetta in legno destinata a ricovero attrezzi.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di un generatore di calore a gasolio con accumulo sanitario. I terminali di emissione sono radiatori in acciaio/alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti della tipologia tipica dell'epoca di costruzione. L'impianto elettrico sembrerebbe sia stato oggetto di adeguamento ma non vi è certificato di conformità. Si segnala la presenza di un impianto di allarme ed impianto di filodiffusione al piano rialzato. Le finiture sono in sintesi: zona giorno in piastrelle in cotto, zona notte pavimentazione in legno, i bagni in piastrelle maioliche sia a pavimento che rivestimento. Al piano interrato la pavimentazione è in piastrelle in klinker, tranne per la taverna che presenta una pavimentazione in cotto. Al piano sottotetto la

pavimentazione è in moquette.
Gli infissi esterni sono in legno con persiane ad anta, sono dotati in vetrocamera al piano abitabile e vetro singolo al piano interrato. Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in legno con diverse colorazioni e finiture in relazione agli ambienti.
L'adduzione dell'acqua potabile avviene da pozzo artesiano. Lo scarico dei reflui attraversa delle vasche di depurazione il cui scarico probabilmente recapita in fossato.

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 **2.611,00**

E' posto al piano: TERRA-RIALZATO-MANSARDA

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il piano terra è caratterizzato da numerosi punti in cui è presente umidità di risalita. Da verificare percorso tubazioni e posizione vasche reflui. Grondaia Ovest parzialmente danneggiata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima a corpo , sulla base delle superficie catastale. La valorizzazione tiene conto anche della superficie scoperta destinata a giardino.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	207,00	€ 800,00
PORTICATO	sup lorda di pavimento	0,50	37,00	€ 800,00
MASARDA	sup lorda di pavimento	0,50	48,50	€ 800,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,40	22,40	€ 800,00
LAVANDERIA TAVERNA	sup lorda di pavimento	0,50	38,00	€ 800,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,50	30,00	€ 800,00
CENTRALE TERMICA	sup lorda di pavimento	0,30	3,30	€ 800,00
GIARDINO EXTRA	superf. interna lorda	0,01	20,30	€ 800,00

406,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima compartiva sulla base dei prezzi di mercato

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: Valore agricolo medio, tecnici di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500/900.

24. Valutazione corpi:**Abitazione con garage. Abitazione in ville [A8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 292.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	207,00	€ 800,00	€ 165.600,00
PORTICATO	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
MASARDA	48,50	€ 800,00	€ 38.800,00
CANTINA	22,40	€ 800,00	€ 17.920,00
LAVANDERIA TAVERNA	38,00	€ 800,00	€ 30.400,00
AUTORIMESSA	30,00	€ 800,00	€ 24.000,00
CENTRALE TERMICA	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIARDINO EXTRA

20,30

€ 800,00

€ 16.240,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 325.200,00
per umidità di risalita, manutenzione, sanatorie detrazione del 10.00%	€ -32.520,00
Valore corpo	€ 292.680,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 292.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 292.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con garage	Abitazione in ville [A8]	406,50	€ 292.680,00	€ 292.680,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

24. 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%)

€ 43.902,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.300,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 240.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE	



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 26
Ver. 3.2.1
Edicom Finanziarie srl

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 ZOPPOLA e di FRISANCO 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.

Allegati

LOTTO_1_all_1F_ortofoto_frisanco
 LOTTO_1_all_2F_mappa_catastale_frisanco
 LOTTO_1_all_F_estratto_prcg_frisanco
 LOTTO_1_all_4F_pratiche_edilizie_frisanco
 LOTTO_1_all_5F_titolo_proprieta_frisanco
 LOTTO_1_all_6F_Doc_Fotografica_frisanco
 LOTTO_1_all_7F_Visure_cat_frisanco
 LOTTO_1_all_SRS_sintesi rapporto di stima
 LOTTO_2_all_1Z_ortofoto_zoppola
 LOTTO_2_all_2Z_mappa_catastale_zoppola
 LOTTO_2_all_3Z_planimetria_catastale_zoppola
 LOTTO_2_all_4Z_estratto_PRGC_zoppola
 LOTTO_2_all_5Z_1_pratiche_edilizie_zoppola
 LOTTO_2_all_5Z_2_pratiche_edilizie_zoppola
 LOTTO_2_all_5Z_3_pratiche_edilizie_zoppola
 LOTTO_2_all_6Z_Doc_Fotografica_zoppola
 LOTTO_2_all_7Z_titolo_proprieta_zoppola
 LOTTO_2_all_7Z_visure_cat_zoppola
 LOTTO_2_all_8Z_attestato_energetico
 LOTTO_2_all_9Z_voltura_catastale
 LOTTO_2_all_SRS_sintesi rapporto di stima
 LOTTO_3_all_1Z_ortofoto_zoppola
 LOTTO_3_all_2Z_mappa_catastale_zoppola
 LOTTO_3_all_3Z_Doc_Fotografica_zoppola
 LOTTO_3_all_4Z_titoli_proprieta_zoppola
 LOTTO_3_all_5Z_estr_PRGC_zoppola
 LOTTO_3_all_6Z_visure_cat_zoppola
 Allegato CDU certificato destinazione urbanistica

Data generazione:

05-10-2024 10:10:57

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli