

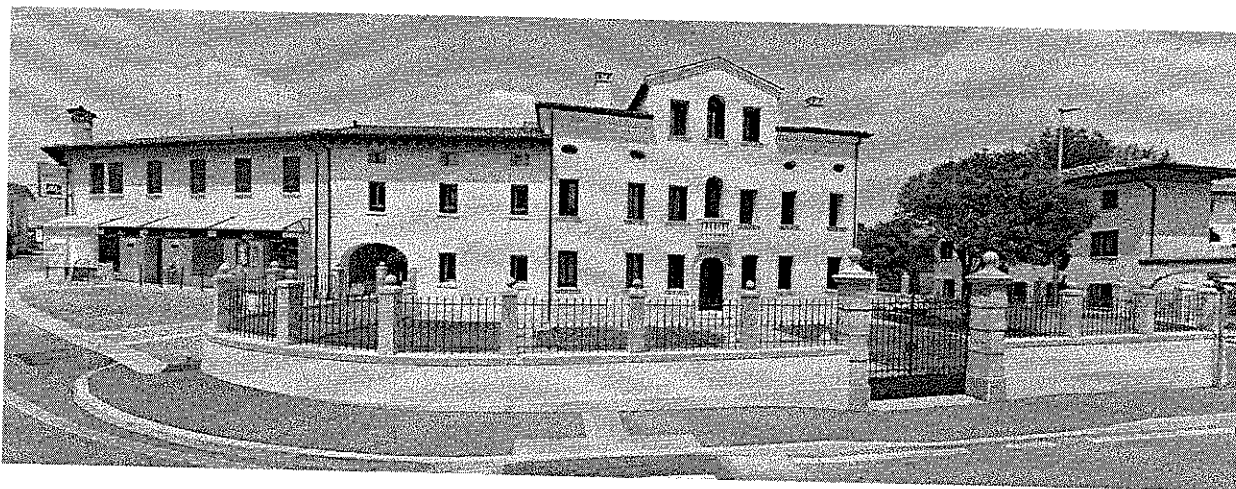
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI PORDENONE

“Valutazione e stima di fabbricati residenziali”

Edificio: via San Cristoforo, n° 2
Catasto: Porcia, Foglio n° 7, mapp. 256, sub 3,4,6,7,8,9,10,11,13,14,15;
mapp. 2304; mapp. 2305; mapp. 2306; mapp. 2307

Professionista: **arch. Tondat Nicola**
Via ospedale vecchio, 3
33170 Pordenone
TND NCL 64B07 G888V

PERIZIA DI STIMA
RELAZIONE DESCRITTIVA



Pordenone, 18 luglio 2016

Arch. Nicola Tondat
via Ospedale Vecchio, n°3 - 33170 PORDENONE - tel. (0039)347.2266370 / fax (0039)0434.524865
E-mail: nicola.tondat@archiworldpec.it - nicola.tondat@tin.it
P.IVA 01282910932 - C.F. TND NCL 64B07 G888V

Premessa.

Oggetto della presente relazione di stima è dare risposta ai quesiti che mi sono stati posti in merito al riesame della stima di valutazione economica dei beni precedentemente eseguita.

I due quesiti sono così di seguito formulati:

- Dica, a proprio giudizio, se i valori finali di stima del corpo immobiliare nella sua interezza siano o meno congrui ed, in caso negativo, attribuisca al corpo immobiliare un valore ritenuto adeguato, senza procedere a svalutazioni, tenuto presente che il bene verrà esitato nell'ambito di una procedura fallimentare. Il valore indicato costituirà il prezzo base.
- Dica, se in base alle risultanze di fatto e verificata la documentazione urbanistica, se il bene, in precedenza valutato nella sua interezza, sia altresì frazionabile in uno o più corpi autonomi; in caso affermativo descriva sommariamente le varie unità, precisandone dati catastali e valori finali di vendita.

Ubicazione e descrizione del bene.

La proprietà oggetto della presente relazione è un complesso di edifici e terreno denominata "Villa Vietti", afferenti alla

situata nel centro urbano di Porcia (PN), in via San Cristoforo n° 2, verso la quale è stata promossa una procedura di esecuzione immobiliare dalla Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa.

Fanno parte del complesso edilizio un corpo principale ("Villa Vietti") (sub 6, 7 e 8), che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie coperta di mq. 241,00 ca., una superficie commerciale complessiva di ca. 723,00 mq. ed un volume fuori terra di ca. 2.410,00 mc., recentemente ristrutturato ed in un'attuale stato edilizio di "grezzo avanzato", mancando alcune finiture e parte della componente impiantistica. In merito alla dotazione impiantistica, si è appurato che questo corpo di fabbrica ha le caratteristiche per essere suddiviso in 3 unità residenziali autonome, sia per la caratteristica della distribuzione verticale di accesso alle distinte unità, sia per la suddivisione fisica ed edilizia per piani (tre unità edilizie distinte, una per piano).

Si ritiene, compatibilmente ai prezzi correnti di mercato dei materiali e della manodopera, che la stima del costo di completamento delle opere per rendere il corpo principale abitabile ed usufruibile sia di ca. 150.000,00/180.000,00 Euro.

Un altro corpo di fabbrica (sub 9), adiacente e collegato con il precedente, è un appartamento autonomo che si sviluppa su due piani, a partire dal 1° piano, con una superficie commerciale complessiva di ca. 112,00 mq., accessibile attraverso il porticato comune (sub 11) e vano scala ad uso esclusivo. Attualmente questa unità edilizia è abitata ed è completamente in uso. Le restanti componenti del complesso edilizio sono degli annessi accessori composti da un corpo di fabbrica costituito da una stalla con fienile su due piani fuori terra (sub 4), una autorimessa su di un piano fuori terra (sub 3), edificati sul confine di proprietà ad ovest, e da ultimo un corpo di fabbrica adibito a deposito e tettoia, su di un piano fuori terra (sub 14), edificato sul lato est del lotto. Il corpo di fabbrica della stalla con fienile e dell'autorimessa attualmente sono in avanzato stato di degrado (con parti degli edifici interessate da crolli). Per questo corpo di fabbrica, unitariamente alla richiesta di concessione edilizia per il restauro di Villa Vietti (rilasciata nell'anno 2007), fu redatto e concesso un progetto di riutilizzo edilizio, con destinazione d'uso residenziale, per due unità abitative distinte sui due piani. Un accesso carraio e pedonale dall'esterno al complesso di edifici della proprietà avviene da un sottoportico posto sull'incrocio tra via San Cristoforo e via Vietti presente sul lato sud della proprietà; un altro accesso carraio e

via Ospedale Vecchio, n°3 - 33170 PORDENONE - tel. (0039)347.2266370 / fax (0039)0434.524865

E-mail: nicola.tondat@archiworldpec.it - nicola.tondat@tin.it

P.IVA 01282910932 - C.F. TND NCL 64B07 G888V

pedonale avviene da via Roma sul lato est della proprietà; entrambi gli accessi attualmente portano ad una corte interna priva di suddivisioni fisiche, che il progetto concessionario di recupero del complesso edilizio aveva previsto suddiviso in distinte ed autonome aree di parcheggio interne.

Proprietà' – dati catastali, urbanistici e dimensionali

Le unità immobiliari risultano essere di proprietà della società

e sono inserite nel Foglio n° 7 e mappale n° 256 del Catasto Fabbricati del comune di Porcia, corrispondenti al civico n° 2 di via San Cristoforo, così di seguito distinte:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Dim.	Pta	Rendita	Localizzazione
7	256	8	C/2	3	Mq. 176		€ 399,94	v. S. Cristoforo n.2 piano 2
7	256	15	Bene comune non censibile			A		v. S. Cristoforo piano T
7	256	2				C		
7	256	3	C/6	1	Mq. 23		€ 34,45	v. S. Cristoforo n.2 piano T
7	256	4	C/6	1	Mq. 204		€ 305,54	v. S. Cristoforo n.2 piano T-1
7	256	5				C		
7	256	6	A/2	3	5,5 vani		€ 738,53	v. S. Cristoforo n.2 piano T
7	256	7	A/2	3	5,5 vani		€ 738,53	v. S. Cristoforo n.2 piano 1
7	256	9	A/2	3	3 vani		€ 402,84	v. S. Cristoforo n.2 piano T-1-2
7	256	10	Area urbana		Mq. 76			v. S. Cristoforo n.2 piano T
7	256	11	Bene comune non censibile			A		v. S. Cristoforo n.2 piano T-1-2
7	256	12				C		
7	256	13	Bene comune non censibile			A		v. S. Cristoforo n.2 piano T
7	256	14	C/2	1	Mq. 49		€ 78,45	v. S. Cristoforo piano T
7	256	1				C		
7	2304		Area urbana		Mq. 10			v. S. Cristoforo piano T
7	2305		Area urbana		Mq. 135			v. S. Cristoforo piano T
7	2306		Vigneto	2	00.15are			v. S. Cristoforo piano T
7	2307		Vigneto	2	04.45are			v. S. Cristoforo piano T

Dal punto di vista urbanistico l'intero complesso edilizio ricade in "zona omogenea A0.1 ad attuazione diretta" del PRGC - Variante n° 26 dell'area centrale urbana (art. 33 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano), caratterizzata dalla presenza di edifici di interesse storico-architettonico, per i mappali n° 256, 2304 e 2305 del Foglio n° 7, mentre in "zona di completamento intensivo B1" per i mappali n° 2306 e 2307 sempre del Foglio n° 7, ricadendo questi ultimi in area soggetta ai vincoli di cui alla Parte 3° del Decreto Legislativo n° 42/2004.

Valutazione del complesso edilizio

Premessa.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'intera proprietà, corrispondente alla descrizione dei mappali afferenti alla proprietà

, situati in via San Cristoforo a Porcia, si sono tenuti in considerazione distinti valori di mercato di fabbricati nella zona centrale del comune di Porcia, desunti da fonti diverse ed ufficiali.

Si sono considerati i diversi stati di consistenza dei diversi corpi di fabbrica (unità ristrutturata ed abitabile, unità con ristrutturazione da completare e unità da ristrutturare). Si sono considerate le posizioni delle unità rispetto a quelle adiacenti, con valutazione distinta per piani del corpo principale.

Metodo di calcolo e riferimenti.

La verifica viene svolta verificando diverse quotazioni di mercato reperite ed analizzate per immobili della zona centrale del comune di Porcia.

Per esempio nel "Borsino immobiliare FIAIP" del Friuli Venezia Giulia, considerando l'ultimo aggiornamento al 1° semestre del 2016, in cui la valutazione per immobili ricadenti nella zona centrale di Porcia, nelle diverse condizioni edilizie in cui si trovano, riporta una quotazione da € 1.350,00/mq. a 1.750,00/mq. per le nuove costruzioni o ristrutturate; da € 650,00/mq. a 1.100,00/mq. per edifici in buono stato o abitabile; da € 400,00/mq. a 650,00/mq. per edifici da ristrutturare.

Un'altra quotazione di riferimento è quella dell' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Porcia, in cui viene definito un valore per edifici considerati "ville e villini", la cui valutazione di mercato va da un minimo di € 1.100,00 a € 1.500,00 al metro quadrato, per edifici aventi uno stato conservativo normale. Per la categoria che definisce le "abitazioni civili" la valutazione di mercato va da un minimo di € 850,00 a € 1.200,00 al metro quadrato, per edifici aventi uno stato conservativo normale.

Si analizzano di seguito i distinti corpi di fabbrica, prima di definire una valutazione complessiva del complesso di edifici oggetto della presente stima.

"Villa Vietti"

Si riporta di seguito la rendita catastale della particella n° 256 sub 6,7 e 8 corrispondente a € 738,53 per la categoria A/2, e € 399,94 per la categoria C/2.

Premettendo che l'immobile considerato, (categoria A/2, "abitazioni di tipo civile" per i piani terra e primo, e categoria C/2 "magazzini e locali deposito" per il 2° piano), per come è allo stato attuale è bisognoso di un intervento di completamento delle opere di ristrutturazione iniziate in passato; convenzionalmente si ritiene di considerare come valore di riferimento un valore che medi tra la quotazione per le nuove costruzioni o ristrutturate e la quotazione per gli edifici in buono stato o abitabili, in quanto l'edificio in oggetto necessita di alcune opere di completamento per renderlo fruibile, di conseguenza si apporterà una diminuzione del valore unitario in considerazione proprio di quest'ultimo aspetto. Non tralasciando però la considerazione circa la caratteristica di valore storico-architettonico dell'edificio, sia per identità architettonica, sia per collocazione urbana che per inserimento normativo da Piano Regolatore vigente.

Si assume convenzionalmente come parametro di valutazione delle tre unità la cifra di € 1.000,00 al mq., che secondo quanto su esposto potrebbe variare in considerazione della rispettiva posizione di ciascuna unità rispetto alle altre nel contesto del "condominio".

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	6	A/2	T	Mq. 241	€ 1.000,00x241= € 241.000,00
7	256	7	A/2	1°	Mq. 241	€ 1.100,00x241= € 265.100,00
7	256	8	C/2	2°	Mq. 241	€ 900,00x241= € 216.900,00
TOTALE						€ 723.000,00

"appartamento attiguo a Villa Vietti"

Si riporta di seguito la rendita catastale della particella n° 256 sub 9 corrispondente a € 402,84 per la categoria A/2 "abitazioni di tipo civile".

In questo caso si tratta di un appartamento che si sviluppa su tre piani (la parte del piano terra è interessata solamente dal vano scala di accesso), autonomo, con la possibilità di essere collegato alla unità abitativa del piano primo del corpo di fabbrica della "Villa Vietti". Allo stato attuale questa unità è abitata dalla famiglia del sig. [REDACTED] e quindi a tutti gli effetti è in uso e non ha necessità di alcuna opera edilizia per renderla fruibile.

Si ribadisce anche in questo caso che, anche se il bene ha un pregio inferiore a quello precedente in quanto si inserisce in una "cortina" di edifici comuni che racchiudevano la corte interna, anch'esso ricade da Piano Regolatore in zona caratterizzata da edifici di interesse storico-architettonico.

Si assume convenzionalmente come parametro di valutazione per questa unità, che è completamente ristrutturata ed in uso, la cifra di € 1.450,00 al mq., derivante dal confronto del valore medio delle quotazioni del "Borsino immobiliare FIAIP con la quotazione massima della valutazione di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le "abitazioni civili".

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	9	A/2	T-1°-2°	Mq. 112	€ 1.450,00x112= € 162.400,00
TOTALE						€ 162.400,00

"annessi accessori a Villa Vietti"

Si riporta di seguito la rendita catastale della particella n° 256 sub 3, 4 e 14, rispettivamente corrispondenti a € 34,45 e € 204,00 per la categoria C/6 "stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse", e € 78,45 per la categoria C/2 "magazzini e locali di deposito".

Relativamente al corpo di fabbrica dell'autorimessa e della stalla con fienile (sub 3 e 4), già in precedenza si era descritto lo stato di degrado, che ha comportato anche dei crolli di parti dell'edificio della stalla. Analogamente si può dire del corpo di fabbrica destinato a deposito e tettoia (sub 14), per il quale si fanno le stesse considerazioni in merito allo stato di degrado.

Tutti gli edifici annessi su descritti sono nelle condizioni di dover essere ristrutturati per poterli riutilizzare. Allo stato attuale il loro valore, considerando lo stato attuale di consistenza, ma anche le loro potenzialità residenziali contestualizzate all'interno della corte privata e della localizzazione del lotto nel contesto urbano di Porcia, potrebbe essere quello considerando come parametro di calcolo il valore tendente al minimo definito dal "Borsino immobiliare FIAIP" del Friuli Venezia Giulia nel 1° semestre del 2016 per gli edifici da ristrutturare, ossia la cifra di € 450,00 a metro quadrato, distinguendo però il valore tra il corpo di fabbrica della stalla/fienile ed autorimessa dall'altro del deposito e tettoia, con valore certamente inferiore, pur conservando un valore di cubatura intrinseca.

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	3	C/6	T	Mq. 23	€ 450,00x23= € 10.350,00
7	256	4	C/6	T-1°	Mq. 204	€ 450,00x204= € 91.800,00
7	256	14	C/2	T	Mq. 49	€ 300,00x49= € 14.700,00
TOTALE						€ 116.850,00

Considerazioni finali

Richiamando a questo punto i quesiti iniziali si può ragionevolmente affermare che nel dare un valore a ciascuna unità si è ritenuto di tenere in considerazione anche l'area della corte interna per opportunità di valutazione, in considerazione del fatto che l'area scoperta della corte interna non ha divisioni fisiche né una definizione organica

degli spazi di fruizione. I valori assegnati a ciascuna unità hanno tenuto in considerazione del loro rispettivo stato di consistenza e del loro uso attuale, contemplando certamente la condizione del mercato immobiliare del periodo, ma valutando significativamente l'identità del bene in se e la sua innegabile collocazione favorevole nel contesto urbano del comune di Porcia, essendo posto nelle immediate vicinanze al centro storico e di un'area di grande valenza ambientale quale quella di via Vallada, con la presenza di vaste aree a verde alberato e di un corso d'acqua con un piccolo specchio d'acqua; senza dimenticare l'opportunità di raggiungere in breve tempo una grande arteria di scorrimento stradale quale la S.S. 13 (corso Lino Zanussi), posta a breve distanza dal bene in oggetto.

Concludendo si espone di seguito uno schema riassuntivo della relazione di stima nel quale si possono evincere i rispettivi valori stimati per le distinte unità ed il conseguente valore complessivo della proprietà.

"Villa Vietti"

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	6	A/2	T	Mq. 241	€ 1.000,00x241= € 241.000,00
7	256	7	A/2	1°	Mq. 241	€ 1.100,00x241= € 265.100,00
7	256	8	C/2	2°	Mq. 241	€ 900,00x241= € 216.900,00
TOTALE						€ 723.000,00

"appartamento attiguo a Villa Vietti"

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	9	A/2	T-1°-2°	Mq. 112	€ 1.450,00x112= € 162.400,00
TOTALE						€ 162.400,00

"annessi accessori a Villa Vietti"

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Piano	Dim.	Stima unitaria
7	256	3	C/6	T	Mq. 23	€ 450,00x23= € 10.350,00
7	256	4	C/6	T-1°	Mq. 204	€ 450,00x204= € 91.800,00
7	256	14	C/2	T	Mq. 49	€ 300,00x49= € 14.700,00
TOTALE						€ 116.850,00

TOTALE GENERALE	€ 1.002.250,00
------------------------	-----------------------

Dalle informazioni assunte e da quanto su esposto si può ragionevolmente affermare che il bene oggetto della presente stima, per le caratteristiche delle unità che lo compongono, con particolare riferimento all'autonomia impiantistica e di accessi, così come progettate e realizzate in parte con i lavori recenti di recupero e ristrutturazione, possono essere frazionate in un numero di 4 unità distinte nel corpo di fabbrica di Villa Vietti ed appartamento adiacente, e nel numero di 2 unità distinte nel corpo di fabbrica degli annessi accessori a Villa Vietti.

Pordenone, 18 luglio 2016

Il professionista
arch. Nicola TONDAT



"vista aerea del contesto di Villa Vietti"



"vista aerea ravvicinata di Villa Vietti"

via Ospedale Vecchio, n°3 - 33170 PORDENONE - tel. (0039)347.2266370 / fax (0039)0434.524865
E-mail: nicola.tondat@archiworldpec.it - nicola.tondat@tin.it
P.IVA 01282910932 - C.F. TND NCL 64B07 G888V

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale: TNLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **155/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 08.03.2016, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 05.04.2016, si è recato presso gli immobili in Comune di Porcia, e alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea e del legale rappresentante della ditta _____ ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1112/2015 del 07.05.2015
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via San Cristoforo – sito a Porcia (Pordenone).- 33080

Lotto: 001

Corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI

Corpo: B) APPARTAMENTO

Dati Catastali:

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 3**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq., superficie catastale totale 23 mq., rendita € 34,45;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 4**, indirizzo Via San Cristoforo n.2, piano T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 204 mq., superficie catastale totale 204 mq., rendita € 305,54;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 6**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 738,53;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 7**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 738,53;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 8**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq., superficie catastale totale 225 mq., rendita € 399,94;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 9**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 402,84;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 10**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 76 mq.;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 11**, Bene Comune Non Censibile;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 13**, Bene Comune Non Censibile;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 14**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq., superficie catastale totale 58 mq., rendita € 78,45;
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 15**, Bene Comune Non Censibile;
- **Foglio 7, particella 256**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 24.20 are;
- **Foglio 7, particella 2304**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 10 mq.;
- **Foglio 7, particella 2305**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 135 mq.;
- **Foglio 7, particella 2306**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 00.15 are, reddito domenicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,10;

- **Foglio 7, particella 2307**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 04.45 are, reddito domenicale: € 5,06, reddito agrario: € 2,99.

2. Possesso


Beni: Via San Cristoforo – sito a Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI

Le unità risultano libere da persone e da cose.

Corpo: B) APPARTAMENTO

L'unità abitativa si trova occupata dal Sig. 

3. Creditori Iscritti

Beni: Via San Cristoforo – sito a Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI

Corpo: B) APPARTAMENTO

Creditori Iscritti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA

4. Comproprietari

Beni: Via San Cristoforo – sito a Porcia (Pordenone) - 33080

Lotti: 001

Corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI

Corpo: B) APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

5. Prezzo

Beni: Via San Cristoforo – sito a Porcia (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI

Corpo: B) APPARTAMENTO

Prezzo a base d'asta: € 590.000,00

Beni in Porcia (Pordenone)
Via San Cristoforo

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) VILLA VIETTI E ANNESSI ACCESSORI
B) APPARTAMENTO

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE AL:

F. 7 MAPP.256, SUB. 3-4-6-7-8-9-10-14

F.7 MAPP.2304-2305-2306-2307

Quota e tipologia del diritto

-Proprietà 1/1

Identificazione catastale:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa);

(vedi allegato 3 – visura catastale);

Identificato al catasto Terreni:

La particella identificata al Foglio 7, particella 256, risulta censita al catasto Terreni come ENTE URBANO di are 24.20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

– Proprietà 1/1

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

(vedi allegato 5 – elenco subalterni)

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 3**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq., superficie catastale totale 23 mq., rendita € 34,45;
(vedi allegato 6 – planimetria catastale)
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 4**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 204 mq., superficie catastale totale 204 mq., rendita € 305,54;
(vedi allegato 7 – planimetria catastale)
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 6**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 738,53;
(vedi allegato 8 – planimetria catastale)
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 7**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 738,53;
(vedi allegato 9 – planimetria catastale)
- **Foglio 7, particella 256, subalterno 8**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq., superficie catastale totale 225 mq., rendita € 399,94;

(vedi allegato 10 – planimetria catastale)

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 9**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 402,84;

(vedi allegato 11 – planimetria catastale)

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 10**, indirizzo via San Cristoforo n.2, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 76 mq.;

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 11**, Bene Comune Non Censibile;

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 13**, Bene Comune Non Censibile;

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 14**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq., superficie catastale totale 58 mq., rendita € 78,45;

(vedi allegato 12 – planimetria catastale)

- **Foglio 7, particella 256, subalterno 15**, Bene Comune Non Censibile;

- **Foglio 7, particella 2304**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 10 mq.;

- **Foglio 7, particella 2305**, indirizzo via San Cristoforo, piano T, categoria AREA URBANA, consistenza 135 mq.;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

– Proprietà 1/1

- **Foglio 7, particella 2306**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 00.15 are, reddito domenicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,10

- **Foglio 7, particella 2307**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 04.45 are, reddito domenicale: € 5,06, reddito agrario: € 2,99

Conformità catastale:

RELATIVAMENTE AI TERRENI AL F.7, MAPP.2306-2307

In data 05/04/2016 è stata presentata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Pordenone, istanza di rettifica delle superfici catastali in riferimento ai terreni in oggetto, generati a seguito di Frazionamento del 23/03/2010 n.59208.1/2010 in atti dal 23/03/2010 (prot.n.PN0059208) presentato il 23/03/2010.

(vedi allegato 13 – istanza all'Agenzia delle Entrate)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricati facenti parte di nucleo urbano denominato "Borgo Vietti", sito nel centro urbano di Porcia in via San Cristoforo.

L'immobile è collegato alla Viabilità Comunale attraverso accessi carrai e pedonale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada statale "SS13", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e commerciali su uno/due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

(vedi allegato 14 – documentazione fotografica esterni)

3. STATO DI POSSESSO:

RELATIVAMENTE AL F.7, MAPP.256, SUB.3-4-6-7-8-14 - VILLA VIETTI

Le unità risultano libere da persone e da cose.

RELATIVAMENTE AL F.7, MAPP.256, SUB.9 - APPARTAMENTO

Dal certificato cumulativo di stato famiglia e di residenza, rilasciato dal Comune di Porcia in data 18/04/2016 cert.n. 436031 risulta, che i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] sono residenti nell'immobile in Comune di Porcia - via San Cristoforo n.2

(vedi allegato 15 – certificato cumulativo di stato famiglia e di residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA - contro

Rogito Rep.120322/23752 in data 14/02/2007 Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13/03/2007 ai nn. 4728 R.G./1155 R.P.

-Importo ipoteca: € 2.916.000,00

-Importo capitale: € 1.620.000,00

Relativamente ai seguenti beni:

-F.7, Mapp.256 (ora Mapp.256-2304-2305)

-F.7, Mapp.1913 (ora 2306-2307)

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

2. Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA - contro

Rogito Rep.335/2015 in data 13/02/2015 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20/02/2015 ai nn. 1989 R.G. / 317 R.P.

-Importo ipoteca: € 187.038,42

-di cui € 183.517,02 per Importo capitale e € 3.521,40 per importo interessi

Relativamente ai seguenti beni:

-F.7, Mapp.256, Sub.3-4-6-7-8-9-10-14

-F.7, Mapp.2304-2305-2306-2307

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

3. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – SOCIETA' COOPERATIVA - contrc

Rogito Rep.1112/2015 in data 19/05/2015 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 26/06/2015 ai nn. 8325 R.G. / 5935 R.P.

Relativamente ai seguenti beni:

-F.7, Mapp.256, Sub.3-4-6-7-8-9-10-14

-F.7, Mapp.2304-2305-2306-2307

(vedi allegato 18 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Relativamente al F.7 Mapp.256 Sub .9 – APPARTAMENTO

Da ricerche effettuate presso la proprietà ed i pubblici uffici si sono rilevati i seguenti documenti:

- l'Attestato di Qualificazione Energetica;

- Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario.

(vedi allegato 19 – attestato di qualificazione energetica)

(vedi allegato 20 – conformità impianto elettrico)
(vedi allegato 21 – conformità impianto idro-termo-sanitario)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale intestatario a seguito:

1. Atto tra vivi - in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO JUS ROMANO
Rogito rep.120321/23751 in data 14/02/2007 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Pordenone in data 13/03/2007 ai nn. 4727 R.G. / 2873 R.P.

Proprietà

– Proprietà 1/1

Relativamente ai seguenti beni:

-F.7, Mapp.256 (ora Mapp.256-2304-2305)

-F.7, Mapp.1913 (ora 2306-2307)

NOTA: I sopracitati beni, identificati catastalmente al F.7, mapp.2306-2307 (ex mapp.1913), sono soggetti al vincolo di cubatura e della servitù di distanza, luce e veduta giusto atto in data 20/09/2000 rep.n.118.057 del NOTAIO Giorgio Pertegato di Pordenone, ivi trascritta in data 29/09/2000 ai nn. 12989/9212 e ai nn.12990/9213, a favore dell'impresa Biscontin S.p.A.

(vedi allegato 22 – atto di compravendita)

(vedi allegato 23 – visura ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Porcia si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA PER INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI "BORGO VIETTI" (Villa, annesso, ex-stalla) riguardante i fabbricati con destinazione d'uso residenziale sull'area sita in via San Cristoforo.

Rilascio in data 07/06/2007 al n. di prot. 6192, concessione edilizia n.40, pratica edilizia n. **07/041**

Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. PERIN Vinicio depositato ai Servizi Tecnici della Provincia di Pordenone in data 15/01/2009 al n. di prot. 969/07

(vedi allegato 24 – relazione tecnica illustrativa)

(vedi allegato 25 – concessione edilizia)

(vedi allegato 26 – collaudo statico)

Identificativo: D.I.A. AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI "BORGO VIETTI"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MODIFICHE ALLA SUDDIVISIONE INTERNA DEGLI AMBIENTI AL PIANO PRIMO E SECONDO DELL'ANNESSO ALLA VILLA

Presentata in data 30/07/2008 al n. di prot. 19253/A

Dichiarazione fine lavori parziale in data 20/10/2008 al n. di prot. 27177/A

Relativamente all'unità identificata catastalmente al F.7, Mapp.256, Sub.9

(vedi allegato 27 – denuncia inizio attività)

(vedi allegato 28 – dichiarazione fine lavori parziale)

Identificativo: D.I.A. PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A DIREZIONALE DEI LOCALI AI PIANI PRIMO E SECONDO DELL'ANNESSO ALLA VILLA, SENZA MODIFICHE ALL'EDIFICIO ESISTENTE

Presentata in data 21/11/2008 al n. di prot. 30253/A

Relativamente al bene identificato catastalmente al F.7, Mapp.256, Sub.9
(vedi allegato 29 – denuncia inizio attività)

Identificativo: D.I.A AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI "BORGO VIETTI"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MODIFICHE ALLE PARTIZIONI INTERNE E ALLA FOROMETRIA SENZA MODIFICARE L'ALTEZZA ED IL VOLUME DELL'EDIFICIO

Presentata in data 24/12/2008 al n. di prot. 33189/A

Relativamente ai beni identificati catastalmente al F.7, Mapp.256, Sub.6-7-8

(vedi allegato 30 – denuncia inizio attività)

(vedi allegato 31 – elaborati grafici)

identificativo: DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI "BORGO VIETTI"

Presentata in data 12/02/2009 al n. di prot. 3762/A

Richiesta integrazioni alla Domanda di Agibilità in data 19/02/2009 al n. di prot.4409/P

Relativamente ai beni identificati catastalmente al F.7, Mapp.256, Sub.9

(vedi allegato 32 – domanda di rilascio certificato di agibilità)

(vedi allegato 33 – richiesta integrazioni alla domanda di rilascio certificato di agibilità)

Conformità edilizia:

In data 20/04/2016 al prot.n.6881 il Comune di Porcia rilasciava certificazione attestante che per l'immobile catastalmente identificato al F.7, Mapp.256 non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori. Si rileva inoltre, che il fabbricato in oggetto non risulta dotato di certificato di agibilità.

(vedi allegato 34 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

A seguito dei vari sopralluoghi si è rilevato che l'unità immobiliare catastalmente identificata al F.7, Mapp.256 Sub.9 è utilizzata di fatto ad abitazione del nucleo familiare del Sig. [REDACTED] contrariamente a quanto si evince dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopradescritti che individuano l'unità con destinazione d'uso direzionale.

(vedi allegato 35 - sopralluogo del tecnico comunale)

Conformità urbanistica:

Relativamente ai beni identificati al F.7, Mapp.256-2304-2305-2306-2307

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia in data 12/04/2016, al prot. n. 19/2016, le aree, oggetto della presente ricadono in parte in Zona "A0.1" ad attuazione diretta: **Mapp. 256-2304-2305, parte in Zona di completamento intensivo "B1": Mapp. 2306-2307.**

Relativamente ai beni identificati al F.7, Mapp.2306-2307

Si specifica che i Mapp. 2306 e 2307 ricadono in area soggetta ai vincoli di cui alla parte III^A del Decreto Legislativo n.42/2004

(vedi allegato 36 – certificato di destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE
VILLA E ANNESSI ACCESSORI
F.7 MAPP.256 SUB.6-7-8-3-4-14

Trattasi di edificio residenziale denominato, "VILLA VIETTI", sito in Comune di Porcia, via San Cristoforo n.2 e catastalmente identificato al F.7, Mapp.256, Sub.6-7-8. L'edificio in oggetto si sviluppa su tre livelli, con superficie coperta di mq. 241,00 (circa) ed un volume fuori terra di mc. 2410.00 (circa) con classica pianta tripartita con salone centrale da cui si accede agli spazi laterali che non hanno alcuna corrispondenza simmetrica rispetto l'asse lungo il salone.

Il Progetto architettonico prevede la realizzazione di due appartamenti sovrastanti con locali soffitta all'ultimo piano, collegati fra loro da vano scala comune.

L'immobile di progetto può essere planimetricamente così descritto:

- Piano Terra: sala pranzo su corpo centrale, cucina, dispensa, bagno, camera, soggiorno e lavanderia su spazi laterali;
- Piano Primo: disimpegno su corpo centrale, due camere, due bagni, cucina-pranzo e guardaroba su spazi laterali;
- Piano Secondo: locali ad uso ripostiglio.

La costruzione risulta in stato di fermo cantiere e le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in sassi consolidata mediante iniezioni di malta cementizia e rivestita internamente ed esternamente con termointonaco facente funzione di isolamento.
- Tetto con struttura lignea opportunamente coibentato ed impermeabilizzato con sovrastante tavellonato e manto di coppi di laterizio dotato di lucernai.
- lattoniere in rame;
- Solaio d'interpiano, nella parte centrale, con travi in legno rinforzato con sovrastante soletta in c.a., e in legno nelle parti laterali;
- Murature divisorie interne in laterizio da completare;
- Pavimenti in parte con rivestimento alla Veneziana e in parte da completare;
- Serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuretti in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- False casse a delimitazione fori di porta;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Intonaco interno e tinteggiatura a civile, in parte da completare;
- Rivestimento facciate esterne con intonaco e tinteggiatura;
- Scale di collegamento ai piani in c.a. prive di rivestimento e parapetto di protezione;
- Ogni piano è dotato di impianto autonomo di riscaldamento del tipo "a pavimento", da completare;
- Impianto elettrico da completare;

I lavori di completamento prevedono, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, la realizzazione delle seguenti opere:

Relativamente al vano scala comune:

- Realizzazione di intonaci e tinteggiature interne;
- Rivestimento scala e pavimentazione atrio d'ingresso;
- Posa di parapetto di protezione e corrimano.

Relativamente all'appartamento posto al piano terra:

- Pavimento con rivestimento alla Veneziana da lucidare;
- Pavimento su spazi laterali da completare;
- Fornitura e posa di porte interne;
- intonaci e tinteggiature interne da completare;
- Completamento impianto di riscaldamento "a pavimento";
- Completamento impianto elettrico;
- Fornitura e posa sanitari;
- Opere di finitura varia.

Relativamente all'appartamento posto al piano primo:

- Fornitura e posa di caldane e pavimento;
- Fornitura e posa di porte interne;
- Completamento di murature divisorie interne con struttura metallica e cartongesso;
- Tinteggiature interne da completare;
- Completamento impianto di riscaldamento "a pavimento";
- Completamento impianto elettrico;
- Fornitura e posa sanitari;
- Opere di finitura varia.

Relativamente alla soffitta posta al piano secondo:

- Fornitura e posa di caldaie e pavimento;
- Fornitura e posa di porte interne;
- Tinteggiature interne;
- Completamento impianto di riscaldamento "a pavimento";
- Completamento impianto elettrico;
- Opere di finitura varia.

Il costo complessivo per il completamento delle opere viene ragionevolmente stimato in complessivi € 250.000,00.

Di pertinenza alla Villa, si rilevano, al piano terra gli annessi accessori composti da: autorimessa, stalla e deposito, catastalmente identificati al F.7, Mapp.256, Sub.3-4-14, e accessibili attraverso area esterna pertinenziale.

L'autorimessa e la stalla (sub.3-4) hanno una struttura portante costituita da muratura di mattoni, solaio d'interpiano e di copertura in legno manto in coppi e tegole, pavimenti in cls e portone in legno. Il locale deposito (sub.14) è costituito da muratura portante in mattoni intonacati, copertura in legno con tavellonato in laterizio manto in coppi e pavimento in cls. Adiacente al deposito trovasi tettoia con struttura portante in legno, copertura con tavolato in legno manto con guaina ardesiata, grondaie in lamiera e pavimento costituito da moduli in cls autobloccanti.

Le unità sopradescritte si presentano in precario stato di conservazione.

L'area scoperta, identificata con i sub. 10-11-13-15 del Mapp.256 e Mapp.2307, è sistemata in parte in ghiaietto e in parte a giardino piantumato, ed è dotata di illuminazione esterna con faretti.

L'intera area è recintata con recinzione costituita da muretto in sasso e sovrastante ringhiera in ferro, lungo il fronte strada principale, da muretto intonacato, lungo via Roma, e da muro in sassi e c.a. con sovrastante rete metallica sul retro della proprietà.

Il perimetro della villa è delimitato da marciapiedi esterni in cls.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via San Cristoforo attraverso accesso pedonale dotato di cancello in ferro e dalla Comunale via Roma attraverso accesso carraio dotato di cancello in alluminio.

Le aree esterne alla recinzione contraddistinte al F.7, Mapp.2304-2305-2306 sono parte integrante della viabilità Comunale.

Nella porzione di edificio identificata con il sub.11 si rilevano il locale tecnico ad uso lavanderia e C.T. di uso comune.

(vedi allegato 37 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
VILLA VIETTI- F.7,Mapp.256, Sub.6-7-8	sup lorda di pavimento	723,00	1,00	723,00	€ 900,00
AUTORIMESSA E STALLA - F.7,Mapp.256, Sub.3-4	sup lorda di pavimento	280,00			
DEPOSITO- F.7,Mapp.256, Sub.14	sup lorda di pavimento	60,00			

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- Villa Vietti al P.T. P.1 e P.2 (mq. 241,00 per piano) = mq. 723,00 (circa)
- Autorimessa al P.T. (mq. 28,00) e Stalla P.T. e P.1 (mq. 126,00 per piano) = mq. 280,00 (circa)
- Locale Deposito al P.T. (mq. 33,00) e Tettoia al P.T. (mq. 27,00) = mq. 60,00 (circa)

DESCRIZIONE
APPARTAMENTO ATTIGUO ALLA VILLA
F.7 MAPP.256 SUB.9

Trattasi di appartamento attiguo alla Villa Vietti, sito in Comune di Porcia, via San Cristoforo n.4 e catastalmente identificato al F.7, Mapp. 256, Sub.9.

L'unità immobiliare, attualmente occupata dai Sigg. [redacted] e dai figli [redacted] si sviluppa su due piani per una superficie commerciale complessiva di mq. 112,00 (circa). L'immobile è accessibile attraverso porticato comune (sub.11) e vano scala di uso esclusivo ed è così composto:

- Piano primo: vano unico ad uso soggiorno e cucina, antibagno e bagno con scala di accesso al soppalco;
- Piano soppalco: vano unico ad uso camera.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Struttura portante in mattoni coibentata con termointonaco;
- Copertura in legno con manto in coppi;
- Divisori interni in laterizio;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate a civile;
- Pavimento in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti in legno;
- Porte interne in legno;
- Portoncino d'ingresso di tipo "blindato";
- Servizio igienico con sanitari di tipo sospeso e rivestimento pareti del bagno in piastrelle e tinteggiatura lavabile;
- Scala interna di accesso al soppalco in ferro e legno;
- Impianto di climatizzazione con split;
- Impianto di riscaldamento autonomo del tipo "a pavimento" con caldaia alimentata a gas metano di rete;
- Impianto elettrico dotato di termostato;
- Scala di accesso esterna in pietra.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buon stato di manutenzione
(vedi allegato 38 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO-F.7,Mapp.256, Sub.9	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00	1200,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- Abitazione al P.1 = mq. 64,00 (circa)
- Soppalco al P.2 = mq. 48,00 (circa)
- Totale superficie commerciale = mq. 112,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni con riferimento agli indici di P.R.G.;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità

dei beni in tempi brevi;

- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- che la vendita avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti.

-l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;

- della necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali;

- della necessità di provvedere al rilascio dell'agibilità presso il Comune di Porcia;

- dalla necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Nel valore assegnato al fabbricato residenziale denominato Villa Vietti vengono ricompresi gli annessi accessori in precario stato di conservazione, l'area esterna di pertinenza, le aree scoperte di uso pubblico nonché l'onere per il completamento di tutte le opere.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
UNITA' IMMOBILIARE - F.12, Mapp. 256 Sub. 6-7-8	sup lorda di pavimento	723,00	900,00	650.700,00
UNITA' IMMOBILIARE - F.7, Mapp. 256, Sub. 9	sup lorda di pavimento	112,00	1.200,00	134.400,00

VALORE DI STIMA

€ 785.100,00 arrotondato a € 785.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(785.000,00X 0.25%) € 196.250,00

Prezzo base d'asta del lotto:

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

785.000,00- (785.000,00X 0.25%) € 588.750,00

ARROTONDATO A

€ 590.000,00

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti