Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Brescia San Paolo cab spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **141/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione
via Rivata 80

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B
Partita IVA:
Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3397113077
Fax:
Email: archibert@libero.it
Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074
Descrizione zona: periferica a prevalente carattere residenziale

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] nata ad [redacted] nato a [redacted] foglio 15, particella 999, subalterno 2, indirizzo via Rivata n.80, piano S1-T, comune Fontanafredda, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 77, rendita € 528,31

Corpo: B-autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [redacted] nata ad [redacted] nato a [redacted] foglio 15, particella 999, subalterno 10, indirizzo via Rivata, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 3, consistenza 29, superficie 31, rendita € 85,37

Corpo: C-posto auto scoperto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] nato a [redacted] foglio 15, particella 999, subalterno 16, indirizzo via Rivata, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 32,54

2. Possesso

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B-autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C-posto auto scoperto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B-autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C-posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: Banco di Brescia San Paolo cab spa, B.C.C. di S.Giorgio e Meduno soc. coop.

Corpo: B-autorimessa

Creditori Iscritti: Banco di Brescia San Paolo cab spa

Corpo: C-posto auto scoperto

Creditori Iscritti: Banco di Brescia San Paolo cab spa

5. Comproprietari

Beni: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-autorimessa
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C-posto auto scoperto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B-autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: C-posto auto scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Rivata n.80/2 - Vigonovo di Fontanafredda - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80
Prezzo da libero: € 76.160,00

Beni in **Fontanafredda (Pordenone)**
Località/Frazione **Vigonovo di Fontanafredda**
via Rivata n.80/2

Lotto: 001 - abitazione via Rivata 80

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-abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata ad [redacted] nato a [redacted] foglio 15, particella 999, subalterno 2, indirizzo via Rivata n.80, piano S1-T, comune Fontanafredda, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 77, rendita € 528,31
Derivante da: - variazione 09/11/2015 inserimento in misura dati superficie. - compravendita 31/07/2007 rep.65769/[redacted] - trascritta a PN il 14/08/2007 RP9518 RG 16234
Confini: al piano terra, vano scala comune, pertinenza scoperta comune sub.21, altra unità abitativa sub.3, corte in pertinenza esclusiva sub.2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:

Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] nata ad [redacted] nato a [redacted], foglio 15, particella 999, subalterno 10, indirizzo via Rivata, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 3, consistenza 29, superficie 31, rendita € 85,37
Derivante da: - variazione 09/11/2015 inserimento in misura dati superficie. - compravendita 31/07/2007 rep.65769 Coco Giuseppe - trascritta a PN il 14/08/2007 RP9518 RG 16234
Confini: al piano interrato, vano scala e corridoio comune, pertinenza scoperta spazio manovra comune sub.21, altra autorimessa sub.11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-posto auto scoperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata ad [redacted] nato a [redacted] foglio 15, particella 999, subalterno 16, indirizzo via Rivata, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/6, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 32,54
Derivante da: - variazione 09/11/2015 inserimento in misura dati superficie. - compravendita 31/07/2007 rep.65769 [redacted] trascritta a PN il 14/08/2007 RP9518 RG 16234
Confini: al piano interrato: pertinenza scoperta spazio manovra comune sub.21, altro posto auto scoperto sub.15

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area periferica di espansione a carattere residenziale di recente urbanizzazione, dotata di aree parcheggio stanziali e di relazione.
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B-autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C-posto auto scoperto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banco di Brescia San Paolo cab spa contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone in data 20/04/2016 ai nn. 1445 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/05/2016 ai nn. 7050/4856.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Annotazione a iscrizione 5602/2007 - restrizione di beni; A rogito di pubblico ufficiale Jus Romano in data 01/09/2010 ai nn. 130660/28838; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2014 ai nn. 11882/1249.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di pubblico ufficiale Corsi Maurizio in data 11/12/2007 ai nn. 44613/13497; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2007 ai nn. 23041/5602; Note: 1. annotazione n.1249 del 29/10/2014 (restrizione di beni).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Brescia San Paolo cab spa contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Coco Giuseppe in data 31/07/2007 ai nn. 65770/8795; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/08/2007 ai nn. 16235/4103; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto

scoperto

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

Identificativo corpo: A-abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1063,91
Millesimi di proprietà: 123,480
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: B-autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come corpo A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come corpo A
Millesimi di proprietà: come corpo A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: C-posto auto scoperto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fontanafredda (Pordenone), via Rivata n.80/2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come corpo A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come corpo A
Millesimi di proprietà: come corpo A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/12/2005 al 31/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 14/12/2005, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 19/12/2005, ai nn. 21440/13593.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Coco Giuseppe, in data 31/07/2007, ai nn. 65769/8794; trascritto a Pordenone, in data 14/08/2007, ai nn. 16234/9518.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto scoperto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2**
Numero pratica: 996/041
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di un fabbricato uso commerciale e residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/10/1996 al n. di prot. 104
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto scoperto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2**
Numero pratica: 000/146
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche alla c.e. 104/1996
Oggetto: variante
Rilascio in data 06/07/2000 al n. di prot. 56
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto scoperto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2**
Numero pratica: 005/303
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: cambio d'uso ed ampliamento, piano terra e interrato, fabbricato uso commerciale e residenziale
Oggetto: variante
Rilascio in data 04/04/2006 al n. di prot. 005/303
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto scoperto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Vigonovo di Fontanafredda, via Rivata n.80/2**
Numero pratica: 007/134
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento fabbricati uso commerciale e cambio d'uso in residenziale, modifiche interne ed esterne e realizzazione pensilina
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/04/2007 al n. di prot. 9582
Rilascio in data 28/06/2007 al n. di prot. 007/134
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-autorimessa e C-posto auto scoperto

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione, B-autorimessa, C-posto auto scoperto

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvata con D.C.C. n. 11 del 7.4.2014
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art.8 ZONA RESIDENZIALE B DI COMPLETAMENTO. - Zona B. 1.: ambiti centrali da ristrutturare con attuazione mediante intervento diretto o P.A.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,90 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione, B-autorimessa, C-posto auto scoperto

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

Abitazione unifamiliare tipologia alloggio interno a fabbricato condominiale. Costituita da abitazione al piano terra più pertinenza scoperta piccolo giardino in uso esclusivo, autorimessa chiusa e locale cantina al piano seminterrato, posto auto scoperto in uso esclusivo al piano seminterrato. Accessibile da via Rivata, identificata al civico n. 80/2. L'edificio condominiale si articola su due livelli fuori terra destinati ad alloggi ed un piano seminterrato destinato a locali accessori ed autorimesse. Le dimensioni medie di ingombro dell'unità immobiliare sono: in pianta 8,60x7,60. L'edificio è stato costruito nel 1997-2007, su un'area di nuova urbanizzazione (PRPC denominato "Rivata").
L'involucro generale esterno è costituito da murature portanti in c.a. e laterizio, intonacate al

civile e tinteggiate, la coibentazione termica è realizzata con controparete perimetrale interna, la copertura è a due falde con struttura in latero/cemento e manto esterno in tegole di cotto, le grondaie ed i pluviali sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno ad anta e/o wasistas, tutti con vetrocamera, sono dotati di protezione con scuri esterni in legno quelli di bagno e camere. E' presente e funzionante l'impianto interno idrosanitario e l'impianto termico. E' presente e funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Tutti gli impianti sono muniti di dichiarazione di conformità e quindi da ritenersi conformi alla normativa vigente. Le pavimentazioni esterne sono in piastrelle ceramiche zona ingresso e giardino, in battuto cementizio zona interrata e spazio manovra. Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti sono in ceramica per i locali soggiorno, cucina, e bagno, in legno nelle camere, le porte interne sono in tamburato impiallacciato in legno tipo noce.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1997-2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80/2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
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: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.t.	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 900,00
cantina p.S1	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 900,00
			74,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A-abitazione
1. Giardino posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 50 mq
Valore a corpo: € **5000**

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

Garage posto al piano interrato dell'edificio, costituito da murature in calcestruzzo e pavimento in battuto cementizio. Infissi in acciaio zincato. Completo di impianto elettrico e illuminazione.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **ena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31,00**
E' posto al piano: scantinato
L'edificio è stato costruito nel: 1997-2007
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
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: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,50	€ 900,00
			15,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C-posto auto scoperto**

posto auto scoperto in uso esclusivo, delimitato da segnaletica orizzontale, ricavato al piano interrato e confinante su spazio comune di manovra

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1997-2007
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: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto	sup lorda di pavimento	0,30	4,50	€ 900,00
			4,50	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima
Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata comune di Fontanafredda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Fontanafredda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): valore medio di mercato € 900/mq..

8.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.t.	69,00	€ 900,00	€ 62.100,00
cantina p.S1	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.600,00
Valore Corpo	€ 66.600,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 71.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.600,00

B-autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	15,50	€ 900,00	€ 13.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.950,00
Valore Corpo	€ 13.950,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.950,00

C-posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.050,00
Valore Corpo	€ 4.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.050,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	74,00	€ 71.600,00	€ 71.600,00
B-autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,50	€ 13.950,00	€ 13.950,00
C-posto auto scoperto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,50	€ 4.050,00	€ 4.050,00

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%)	€ 13.440,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 76.160,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

elenco allegati:

all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;

all.2 ufficio anagrafe informazioni su residenza ed atto di matrimonio;

all.3 estratto di PRGC, norme tecniche di attuazione, certificato sui provvedimenti sanzionatori;

all.4 pratiche edilizie relative all'immobile;

all.5 verbale di sopralluogo e rilievo dell'immobile;

all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;

all.7 documentazione di rilievo fotografico;

all.8 attestato di prestazione energetica;

Data generazione:
06-02-2017 09:02:51

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

Richiesta TRIBUNALE DI PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0109336 del 01/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda

Via Rivola

Ent. 20

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 999
Subalterno: 2

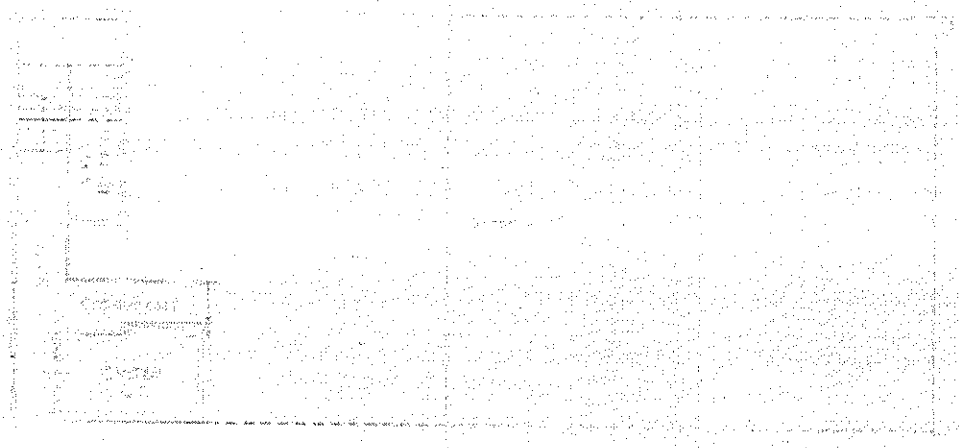
Compilata da:
Da Ru Gianpietro Fregan

Iscritto all'albo:
Geometri

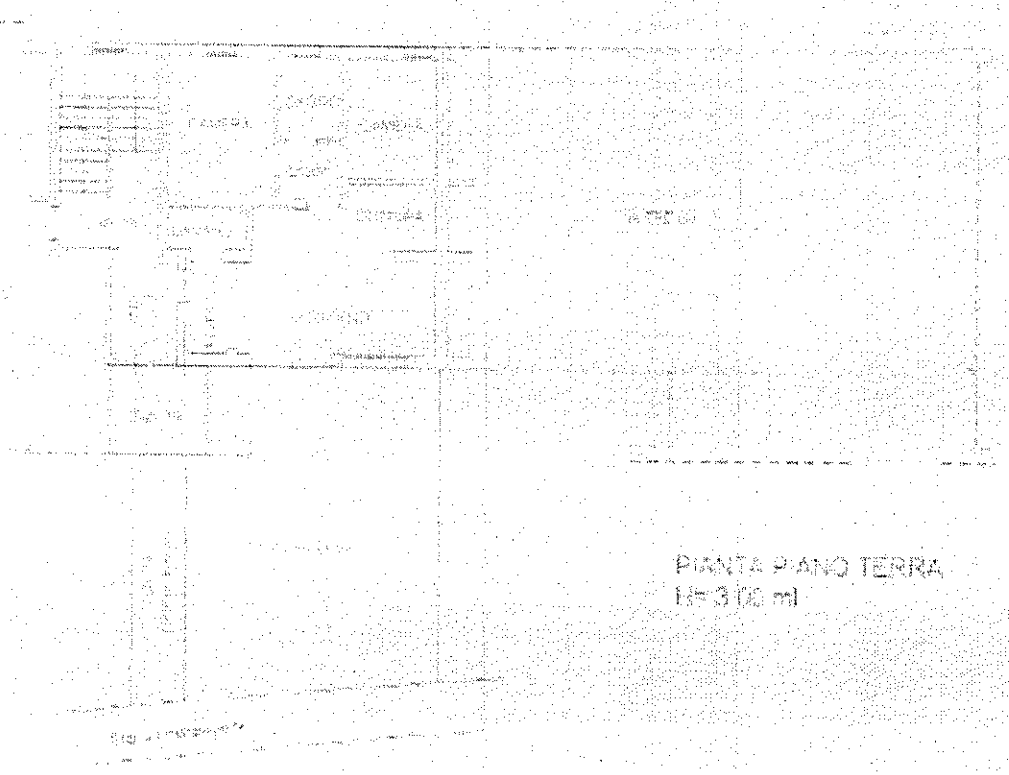
Prov. Treviso

N. 2010

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H= 2.40 m.



PIANTA PIANO TERRA
H= 3.05 m.

Data: 15/12/2016 - n. PN0109336 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. P[illegible]162328 del 01/[illegible]/200[illegible]

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata di Pordenone

Via Roma civ. [illegible]

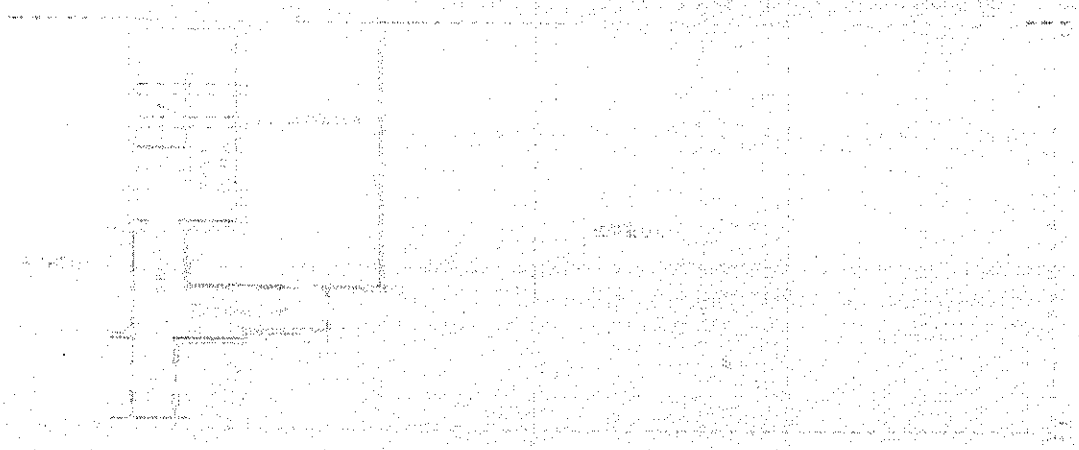
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 889
Subalterno: 10

Compilata da:
Da Re Gaudenzio Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 3519

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
h= 2.40 ml

[illegible] - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Dichiarazione protocollo n. PN0161139 del [illegible]

Planimetria di vista di Unità di Fabbricato

Via Roma civ.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 609
Subalterno: 16

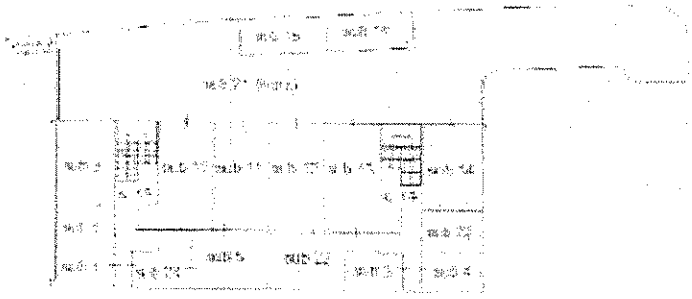
Compilata da:
Da Ro Gamberoni Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

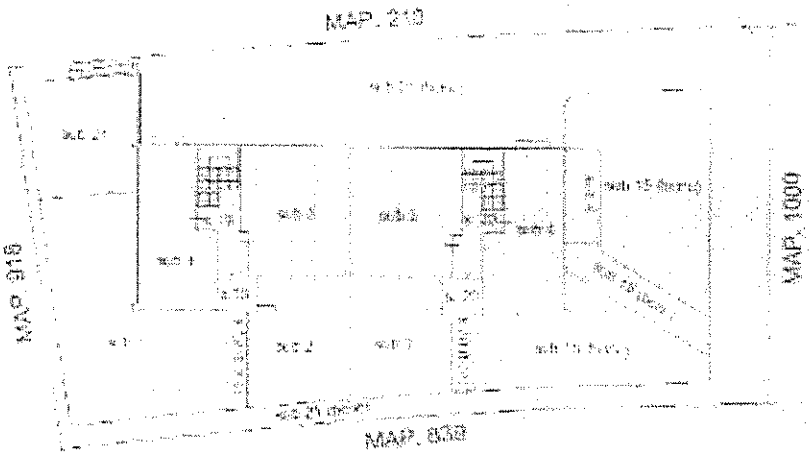
Prov. Treviso N. 2015

Scala 1:200

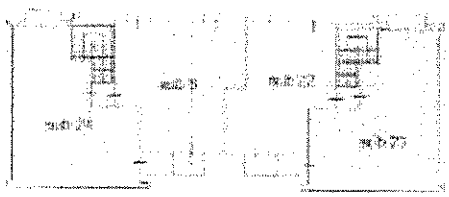
PIANTA PIANO INTERRATO



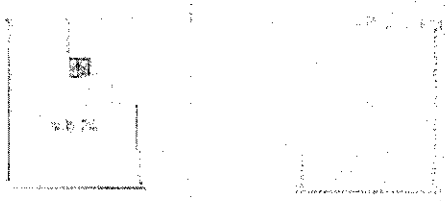
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO