Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiario s.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **352/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (Unico):
F.25 n.3908 sub 19 - 46

Esperto alla stima:	Geom. Fabio Anese
Codice fiscale:	NSAFBA69C07G888M
Partita IVA:	01288510934
Studio in:	Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono:	0434209134
Fax:	0434524544
Email:	fabio.anese@virgilio.it
Pec:	fabio.anese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e accessorio garage [C6]
Dati Catastali:

[redacted] Proprietà per 1/2
[redacted] Proprietà per 1/2,
foglio 25, particella 3908, subalterno 19, indirizzo VIA DELLA FILANDA n. 9, interno 19, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € euro 464,81;

[redacted] Proprietà per 1/2
[redacted] Proprietà per 1/2,
foglio 25, particella 3908, subalterno 46, indirizzo VIA DELLA FILANDA n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq., rendita € euro 43,38.

2. Possesso

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI, UBI LEASING SPA, EQUITALIA NORD S.P.A., STUDIO ASSOCIATO PICCININI PERESSON DEI NOTAI ENRICO PICCININI - LUCIA PERESSON OCCHIALINI - ALBERTO PICCININI

5. Comproprietari

Beni: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotti: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Corpo: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Della Filanda n.9 interno 19 - Centro quartiere denominato "Piazza" - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46
Prezzo da libero: € 73.500,00
Prezzo da occupato: -

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione **Centro quartiere denominato "Piazza"**
via Della Filanda n.9 interno 19

Lotto: 001 (Unico): F.25 n.3908 sub 19 - 46

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: Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46.
Abitazione di tipo civile [A2] con accessorio garage [C6] siti in frazione: Centro quartiere denominato "Piazza", via Della Filanda n.9 interno 19

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.
Note: I suddetti soggetti, entrambi esecutati, sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Proprietà per 1/2
[redacted] -
Proprietà per 1/2,
foglio 25, particella 3908, subalterno 19, indirizzo VIA DELLA FILANDA n. 9, interno 19, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € euro 464,81.
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/2008 Repertorio n.145312 Rogante: notaio GIOVANNI PASCATTI, Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO (Nota presentata con Modello Unico n. 2637.1/2008 in atti dal 11/03/2008) - COMPRAVENDITA
Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento e all'accessorio (garage) competono complessivamente 37,82/1.000 delle parti comuni condominiali.
Confini: F.25 n.3908 sub 18, sub 20, sub 56 (corridoio condominiale) e muri perimetrali.
Note: L'area condominiale di base del fabbricato di cui l'unità immobiliare suddetta fa parte e ad esso pertinenziale è identificata al catasto terreni F.25 n.3908 ente urbano are 11.70.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Proprietà per 1/2
[redacted]
Proprietà per 1/2,
foglio 25, particella 3908, subalterno 46, indirizzo VIA DELLA FILANDA n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq., rendita € euro 43,38.
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/2008 Repertorio n.145312 Rogante: notaio GIOVANNI PASCATTI, Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO (Nota presentata con Modello Unico n. 2637.1/2008 in atti dal 11/03/2008) - COMPRAVENDITA
Millesimi di proprietà di parti comuni: Accessorio all'abitazione F.25 n.3908 sub 19 unità alle quali competono complessivamente 37,82/1.000 sulle parti condominiali.
Confini: F.25 n.3908 sub 45, sub 47, sub 56 (area condominiale) e muro perimetrale.
Note: L'area condominiale di base del fabbricato di cui l'unità immobiliare suddetta fa parte e ad esso pertinenziale è identificata al catasto terreni F.25 n.3908 ente urbano are 11.70.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale retrostante la piazza della città a confine con ampio parco pubblico e impianti sportivi comunali (piscina, campo da calcio), in prossimità di numerose attività commerciali e tutti i servizi utili per la destinazione residenziale.
Caratteristiche zona: centrale di pregio.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Caratteristiche zone limitrofe: sportive.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.
Attrazioni storiche: Non specificato.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva; a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; importo ipoteca: €204.000,00; importo capitale: €136.000,00; rogito: notaio Giovanni Pascatti in data 04/03/2008 rep. n. 145313 racc. n.35409; iscritto a Pordenone in data 11/03/2008 ai nn. 3923/747.
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca giudiziale** attiva; a favore di STUDIO ASSOCIATO PICCININI PERESSON DEI NOTAI ENRICO PICCININI - LUCIA PERESSON OCCHIALINI - ALBERTO PICCININI contro [redacted]; derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; importo ipoteca: €7.000,00; emesso da GIUDICE DI PACE DI UDINE in data 23/02/2011 n. 795; iscritto a Pordenone in data 27/12/2011 ai nn. 18783/3312.
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca giudiziale** attiva; a favore di UBI LEASING SPA contro [redacted] derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; importo ipoteca: €72.000,00; Importo capitale: €41.904,69; emesso dal TRIBUNALE DI BRESCIA in data 29/10/2013 n.8392/2013; iscritto a Pordenone in data 06/02/2014 ai nn. 1843/181.
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca legale** attiva; A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [redacted] derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); importo ipoteca: €73.743,88; importo capitale: €36.871,94; emesso da EQUITALIA NORD S.P.A. in data 30/04/2015 ai nn. 472/9115; iscritto a Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 5461/892.
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.
Ipoteca iscritta successivamente al pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]; derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 23/10/2014 n. 1872, trascritto a Pordenone in data 11/12/2014 ai nn. 13572/10057.
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 486,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 508,00 €
Millesimi di proprietà: 37,82/1.000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: D – IPE 67,346 Kwh/mq. anno
Note Indice di prestazione energetica: Vedasi allegato 10 - A.P.E. (redazione a cura di incaricato del CTU)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) Titolare/Proprietario:
[redacted] (per 1/12), [redacted] (per 1/12), [redacted] (per 2/12), [redacted] (per 4/12) e [redacted] Da **ante ventennio al 31/01/2003** - In forza di
Ai suddetti sigg. [redacted] il terreno F.25 n.3908 ex n.1532 era così pervenuto: - in parte giusto atto di vendita del 17/05/1958 in notar Pierluigi Romagnoli, trascritto il 24/06/1958 ai nn.12552/11766; - in parte per successione in morte [redacted], den. n.10 vol.692 del 18/02/1988 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritto il 20/02/1988 ai nn.1970/1509, devoluta per testamento olografo del 18/03/1980 pubblicato dal notaio Simone Gerardi il 30/12/1986 rep. n.82031 reg.to a Pordenone il 19/01/1987 n.522/I, trascritto il 28/01/1987 ai nn.1230/1013. Risulta trascritta il 12111/1987 ai nn.11747/9199, atto di accettazione d'eredità del 03/11/1987 in notar Simone Gerardi, in morte Ambrogio, da parte degli eredi. L'usufruttuaria sig. [redacted]

2) Titolare/Proprietario:
[redacted] **31/01/2003 al 04/03/2008** - In forza di atto di compravendita a rogito notaio Aldo Guarino in data 31/01/2003 rep. n. 128658, trascritto a Pordenone in data 19/02/2003 ai nn. 2781/1895.
Note: Con suddetto atto la società acquistava il terreno F.25 n.3908 ex n.1532 are 11.70. Seguiva tipo mappale n.20027 del 01.02.2007 per denuncia di cambiamento della qualità in ente urbano e costituzione del 13/03/2007 n. 357 al catasto fabbricati F.25 n.3908 sub 19 e 46.

3) Titolare/Proprietario:
[redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal **04/03/2008 ad oggi (attuali proprietari)** - In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Pascatti in data 04/03/2008 ai rep. n. 145312 racc. n.35408 - trascritto a Pordenone in data 11/03/2008 ai nn. 3922/2637.
Note: Acquistavano gli immobili distinti al catasto fabbricati F.25 n.3908 sub 19 e 46.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 79 del 18- 08-2004 - pratica 169/2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 29 ALLOGGI
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/08/2004 al n. di prot.

Numero pratica: CONCESSIONE n. 67 del 14/07/2006 pratica 64/2006 - VARIANTE ALLA CONCES-

SIONE n. 79
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE
Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 29 ALLOGGI
Oggetto: variante
Rilascio in data 14/07/2006 al n. di prot.

Numero pratica: D.I.A. n. 46/07 DEL 09.02.2007
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: opere interne
Presentazione in data 09/02/2007 al n. di prot. 46/07

Numero pratica: RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE
Intestazione [redacted]c.
Presentazione in data 03/03/2008 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione di C.C. n. 52 del 23.03.2011
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA "C.O." DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI.
Norme tecniche di attuazione:	L'area è soggetta al Piano Particolareggiato dell'Area Centrale di iniziativa pubblica approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 27.02.1992 e successive varianti. In particolare l'area è interessata dal progetto del Comparto 12/1 del P.R.P.C. dell'Area Centrale di iniziativa pubblica, approvato il 05.09.1996 con D.C.C. n. 70 e successive varianti. E a quelle contenute nel regolamento Edilizio approvato il 10.01.1989 con D.P.G.R. 05/Pres., e varo n 1 Allegato Integrativo approvato il 23.03.2011 con Deliberazione di C.C. n. 53. Per maggiori dettagli vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato (allegato 5).

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Adottato con deliberazione di C.C. n. 70
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	atto in data 19.05.1997 rep. n.13272 notaio Gerardi di Pordenone
Obblighi derivanti:	vedasi note di trascrizione allegate (allegato 7).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46**

Appartamento al secondo piano con autorimessa di pertinenza al piano scantinato, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza Giada 3". L'appartamento è sito nel lato sud ovest del fabbricato condominiale ed è composto da cucina - soggiorno, due camere di cui una doppia, disimpegno, bagno, poggiolo e centrale termica.

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 **80,75**
E' posto al piano: secondo l'appartamento e al piano S1 l'accessorio garage.

L'edificio è stato costruito nel: 29.02.2008 (data fine lavori).
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,54 m. l'appartamento e 2,40 m. il garage.
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.
Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni con discrete finiture e ben manutentato.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: **acciaio**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle di cotto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**
Citofonico	conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata determinata dalle planimetrie catastali dopo verifica di corrispondenza con lo stato di fatto in seguito a rilievo al sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camere e bagno	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00	€ 1.100,00

Centrale termica	sup lorda di pavimento	2,85	0,50	1,43	€ 1.100,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	7,90	0,50	3,95	€ 1.100,00
		80,75		**75,38**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2015

Zona: Cordenons

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1350

Accessori:

Accessorio garage - F.25 n.3908 sub 46 all'appartamento F.25 n.3908 sub 19. Garage posto al piano scantinato - Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq.

Valore a corpo: € **15.000,00.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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 più probabile valore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Cordenons; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Cordenons, Pordenone, Omi Agenzia Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) Abitazioni civili in stato conservativo normale min. 950 - max 1350.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage F.25 n.3908 sub 46. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camere e bagno	70,00	€ 1.100,00	€ 77.000,00
Centrale termica	1,43	€ 1.100,00	€ 1.567,50
Poggiolo	3,95	€ 1.100,00	€ 4.345,00

Valore corpo	€ 82.912,50
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 97.912,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.912,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento F.25 n.3908 sub 19 e accessorio garage F.25 n.3908 sub 46	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa autorimessa [C6]	75,38	€ 97.912,50	€ 97.912,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.478,13
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 73.434,38**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 73.500,00**

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobile.
3. Estratto di mappa catastale e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Pratiche edilizie, certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, certificato di destinazione urbanistica.
6. Titolo di provenienza e relativa trascrizione.
7. Visure ipotecarie in aggiornamento alla certificazione notarile ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
8. Esito richiesta all'agenzia entrate di contratti di locazione.
9. Certificati di stato civile libero dei soggetti esecutati.
10. A.P.E. attestato di prestazione energetica.
11. Rendiconto spese condominiali.

Data generazione:
09-11-2015 15:11:25

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Anese

ANESE
COLLEGIO GEOMETRI
GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE