
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **6/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile ad uso
residenziale

Esperto alla stima: Alessandro Quattrin Dottore Agronomo
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello 29, Cusano, 33080, Zoppola
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Descrizione zona: Periferica

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] (Proprietà per 1/2) Vizi [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà per 1/2), foglio 4, particella 257, indirizzo Località Colle n. 26, comune PINZANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 154 mq, rendita € € 339,83, sezione censuaria PINZANO AL TAGLIAMENTO, foglio 4, particella 257, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.05.10

2. Possesso

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone s.p.a., Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

5. Comproprietari

Beni: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/2)

6. Misure Penali

Beni: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN) - Località Colle - Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) - 33094

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

Prezzo da libero: € 55.740,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15.09.1972, residente a Zoppola (PN) in Via Giardini n. 21, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 03.07.2017, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato della documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 15 settembre 2017, alla presenza del sostituto custode giudiziario Luca De Giusti, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti:

Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da un'abitazione ad uso civile abitazione priva di accessori divisibili, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Località Colle**
Località Colle n. 26 - 33094 Pinzano al Tagliamento (PN)

Lotto: 001 - Immobile ad uso residenziale

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 di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)

CAP: 33094 frazione: Colle, Località Colle n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: sconosciuta - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 28-06-2001 - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 25 giugno 2013 con sentenza del Tribunale di Pordenone n. 651/2013 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Pinzano al Tagliamento - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 25 giugno 2013 con sentenza del Tribunale di Pordenone n. 651/2013 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per 1/2) [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per 1/2), foglio 4, particella 257, indirizzo Località Colle n. 26, comune PINZANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 154 mq, rendita € € 339,83

Derivante da: Compravendita del 12/07/2000 notaio Pertegato Rep. 113810 Racc. 5583.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: strada comunale, mappale n. 719, mappale n. 720, mappale n. 832.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PINZANO AL TAGLIAMENTO, foglio 4, particella 257, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.05.10

Derivante da: Compravendita del 12/07/2000 notaio Pertegato Rep. 113810 Racc. 5583.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario, con: strada comunale, mappale n. 719, mappale n. 720, mappale n. 832.

Note: Area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto di pertinenza all'immobile, insiste un piccolo accessorio non accatastato e privo di autorizzazione edilizia. Si ritiene che tale difformità sia sanabile con la demolizione di tale accessorio.

Regolarizzabili mediante: demolizione totale

Descrizione delle opere da sanare: accessorio ad uso deposito attrezzi

Note: Oneri già inclusi per la demolizione dell'accessorio al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lieve difformità catastale derivante dalla presenza di piccolo accessorio realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio e non accatastato. Sanabile con demolizione totale del solo accessorio. Si dichiara la conformità catastale per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso abitativo principale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile residenziale è localizzato in una frazione del Comune di Pinzano al Tagliamento, denominata Località Colle. Trattasi di zona periferica situata a circa 2,8 km dal centro di Pinzano al Tagliamento, dove si trovano i servizi ed esercizi commerciali e pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Assenti.

Servizi offerti dalla zona: scuole (assenti), negozi, esercizi commerciali (scarsi), uffici pubblici (scarsi), banche, poste, assicurazioni (scarsi), impianti sportivi (assenti)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione autobus 5 km, stazione treni 30 km, Aeroporto 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Abitazione occupata dalla sola sig. [REDACTED] comproprietaria dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 12/07/2000 ai nn. 113817; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2000 ai nn. 10428/1976; Importo ipoteca: L. 350.000.000; Importo capitale: L. 175.000.000; Note: Trattasi di ipoteca volontaria originariamente iscritta in favore di Rolo

Banca S.p.A, ora Unicredit S.p.A.,

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone s.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2003 ai nn. 13348/2831; Importo ipoteca: € 9.000,00; Importo capitale: € 6.174,95.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2013 ai nn. 1419/151; Importo ipoteca: € 217.754,64; Importo capitale: € 108.877,32.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/2017 ai nn. 767/575.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente condominio

Millesimi di proprietà: Non è presente condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 29309 - 2017 - PN - APE - DEF a firma Ing. Lorenzo Quattrin con protocollo INSIEL TS1 - REGAPE - 2017 - 0028288 del 03/10/2017. Edificio ricadente in classe energetica G - EPgl, nren 722,09 Kwh/mq anno.

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 28/01/1987 . In forza di situazione degli intestati all'impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/01/1987 al 24/09/1995 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/09/1995 al 24/04/1996 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 13/05/2008, ai nn. 7882/5348.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/1996 al 12/07/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Con l'atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Pertegato del 12/07/2000 al n. 113810 di rep. trascritto a Pordenone il 24/07/2000 ai nn. 10426/7485, è stata tacitamente accettata l'eredità di [REDACTED] da parte degli eredi, accettazione trascritta a

Pordenone il 24/07/2000 ai nn. 10427/7486..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
. In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 24/07/2000, ai nn. 10462/7486.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 141/83
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ricostruzione fabbricato ad uso civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 19/11/1983 al n. di prot. 141/83
Abitabilità/agibilità in data 11/06/1987 al n. di prot. 141/83

Numero pratica: 40/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Lavori di Variante alla Concessione edilizia n. 141/83 del 19.11.1983
Oggetto: variante
Rilascio in data 02/07/1986 al n. di prot. 40/86
Abitabilità/agibilità in data 11/06/1987 al n. di prot. 40/86

Numero pratica: 26/87
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Chiusura finestra e apertura lucernaio
Oggetto: variante
Rilascio in data 02/04/1987 al n. di prot. 26/87
Abitabilità/agibilità in data 11/06/1987 al n. di prot. 26/87

Numero pratica: 45/00-D
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Lavori di completamento di una recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/08/2000 al n. di prot. 5856

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Accessorio ad uso deposito attrezzi.
Regularizzabili mediante: Demolizione
Descrizione delle opere da sanare: Si è rilevata la presenza di un piccolo accessorio ad uso deposito attrezzi, mai stato autorizzato e non presente nelle schede catastali. Trattasi di un piccolissimo fabbricato in precarie condizioni per il quale non si ritiene conveniente chiedere l'autorizzazione in sanatoria bensì la demolizione totale di detta supefettazione, con spesa presunta complessiva pari a Euro 1.000,00.

Regularizzazione accessorio ad uso deposito attrezzi: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Omessa comunicazione di fine lavori per ampliamento recinzione

Regularizzabili mediante: Comunicazione di avvenuta fine lavori

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di ampliamento della recinzione di proprietà, realizzata mediante DIA presentata in data 04/08/2000, realizzata conformemente agli elaborati progettuali ma per la quale non è mai stata depositata la comunicazione di fine lavori.

Omessa comunicazione fine lavori per ampliamento recinzione: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B2 di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Rapporto di copertura:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Altezza massima ammessa:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Volume massimo ammesso:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Si veda l'allegato n. 11 "Destinazione urbanistica"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio di tipo civile sviluppato su due piani fuori terra. L'unità immobiliare stimata è posta in zona periferica e distante dal centro di Pinzano e da tutti i servizi commerciali e pubblici, circa 2,8 km.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno con accesso al portico esterno, tramite una scala a chiocciola in legno si accede al piano primo dove si trovano disimpegno, un bagno, ripostiglio, due camere di cui una con accesso al terrazzo esterno. La superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali e da rilievi sul posto è di circa 75 mq per piano, 11,47 mq di portico e 11,47 mq di terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: sconosciuta - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 25 giugno 2013 con sentenza del Tribunale di Pordenone n. 651/2013 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: In data 25 giugno 2013 con sentenza del Tribunale di Pordenone n. 651/2013 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: al civico n. 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 al piano terra e altezza variabile da 2,25 a 3 m al piano primo mansardato.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile stimato complessivamente si trova in mediocre stato di conservazione manutenzione. Presenta finiture di tipo economico.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti presenti.

Strutture:

a) Muratura portante in elevazione in c.a. e rivestimento interno in mattoni pieni in laterizio,

b) Orizzontamenti costituiti da solai di piano in laterocemento,

- c) Solaio di copertura in legno,
- d) Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterocemento,

Finiture interne:

- a) pareti in mattoni faccia a vista,
 - b) impianto elettrico sottotraccia,
 - c) impianto di riscaldamento costituito da stufa a pellet a piano terra, pompa di calore al piano primo e produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico,
 - d) pavimento interno in cotto al piano terra e in legno al piano primo
- Finiture esterne:

- a) serramenti e scuri in legno,
- b) davanzali e soglie in marmo,
- c) manto di copertura tetto in tegola tradizionale,
- d) grondaie e tubi di scarico in rame.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
 - Note: conformità non rilevabile

Termico

- Note: L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. E' presente una stufa a pellet al piano terra, un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, ed una pompa di calore inverter che serve al piano terra ed al piano primo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali depositate e opportunamente verificata in loco. La superficie commerciale lorda è stata determinata conteggiando al 100% le superfici lorde catastali del corpo principale ad uso abitativo (pari a 75 mq al piano terra e 75 mq al piano primo) alle quali sono state sommate le superfici commerciali relative al terrazzo ed al portico (22,94 mq conteggiate al 30%).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale - abitazione unifamiliare	sup lorda di pavimento	1,00	159,00	€ 450,00
			159,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2016

Zona: Pinzano al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona in recenti compravendite di personale conoscenza per unità immobiliari ad uso residenziale

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (valori OMI).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari: Pinzano al Tagliamento, Zona extraurbana/zona agricola pedemontana e montana con frazioni minori: Valore minimo 400 €/mq - Valore massimo 600 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona in recenti compravendite di personale conoscenza per unità immobiliari ad uso residenziale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - abitazione unifamiliare	159,00	€ 450,00	€ 71.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 71.550,00
Valore corpo	€ 71.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	159,00	€ 71.550,00	€ 71.550,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.310,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.740,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.740,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Soggetta a imposta

Note finali dell'esperto:

Si evidenzia, oltre alle formalità pregiudizievoli descritte nell'elaborato, la proposta di intervento all'esecuzione da parte di Equitalia di data 10/05/2017 per un credito di Euro 3.717,64 nei confronti di Vizi Daniela per il quale non risulta essere stata iscritta ipoteca legale.

Allegati

- 1 - Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone
- 2 - Atto di provenienza
- 3 - Visure catastali
- 4 - Estratto di mappa catastale
- 5 - Planimetria ed elaborato planimetrico
- 6 - Elaborati fotografici
- 7 - Titoli abilitativi edilizi
- 8 - Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 9 - Attestato di prestazione energetica
- 10 - Verbale di sopralluogo primo accesso
- 11 - Destinazione urbanistica
- 12 - Certificato di residenza/Certificato di matrimonio

Data generazione:

18-10-2017 16:10:41

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin

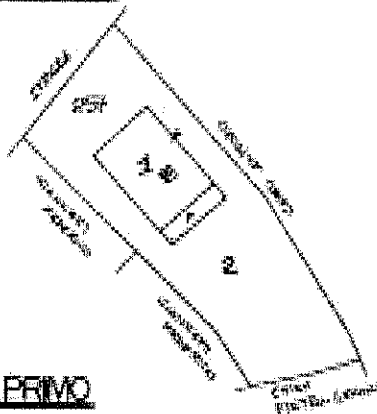
E.P.
Sc ✓

COMUNE DI PINZANO d. TAGLIAMENTO

FOGLIO N° 4 MAPPALE 257

RIF. TIPO MAPPALE N° 4879 DEL 23/7/86

PIANO TERRA

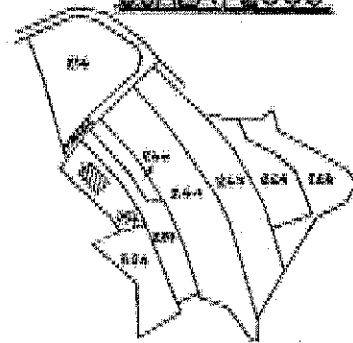


PIANO PRIMO



PLANIMETRIA MAPPALE

SCALA: 2000



LEGENDA

SUB.1 appartamento (p.t. e p.1°)

SUB.2 corte.

P. 2547/B
1/1/86

per. ing. Costantino POCINA



4 AGO. 1986

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/08/1986 - Data: 18/08/2017 - n. T76611 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (238X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzato

MODULARE
P. n. 102 mod. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

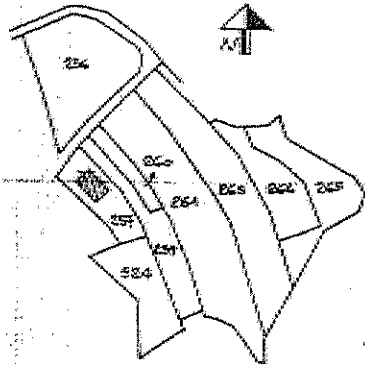
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

CA. INFORMATO-CADRE LE APPLICAZ. N. 107

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PINZANO di T. Via COLLE

Ditta: XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

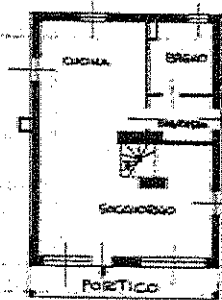


PLANIMETRIA MAPPALE

fg. 4 scala 1:2000

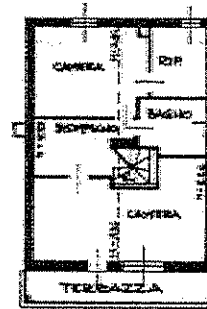
PIANTA PIANO TERRA

H=2,73



PIANTA PIANO PRIMO

H=2,25-3,34



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°

Foglio 4
Mappa 257
Partita

Comune del XXXXXXXXXX

Iscritto all'Albo dei periti ind. della Provincia di UDINE

DATA 4 AGO. 1986
Firma per. ind. Giuseppe JOGNA

