

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **47/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO IN CASARSA DELLA DELIZIA**  
Via Rimembranza n.36 Int.4

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Fax:** 0434566932  
**Email:** antoniotaiariol@libero.it  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa- 33072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Categoria:** Abitazione di tipo economico A3

**Dati Catastali:**

[REDACTED], foglio 11, particella 108, subalterno 10, indirizzo Viale Rimembranza , interno 4, piano S1-2-3, comune Casarsa della Delizia , categoria A3, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 169,66

### 2. Possesso

**Bene:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 33072 Casarsa Della Delizia (Pn) -

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 33072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 33072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 33072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotti:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 3072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 3072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Beni:** Via Rimembranza n.36 Int.4 - San Giovanni di Casarsa - 3072 Casarsa Della Delizia (Pn)

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Appartamento, cantina e soffitta

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Prezzo a base d'asta:** € 30.577,50

Beni in **Casarsa Della Delizia (Pordenone)**  
Località/Frazione **San Giovanni di Casarsa**  
Via Rimembranza n.36 Int.4

**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO-CANTINA-SOFFITTA**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e soffitta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giovanni di Casarsa , Via Rimembranza n.36 Int.4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 11, particella 108, subalterno 10, indirizzo Viale Rimembranza , interno 4, piano S1-2-3, comune Casarsa della Delizia , categoria A3, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 169,66

Derivante da: Atto del Notaio Pascatti di San Vito al Tagliamento del 27/03/2009 rep.147770.

Confini: L'intero fabbricato confina con strada comunale e con i mappali 106, 1090 e 1140.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni e variazioni alle forometrie

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni e variazioni alle forometrie

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Si rileva un leggero allargamento del bagno con il conseguente restringimento della cucina oltre a variazioni nelle forometrie in conformità alla dia presentata.

Ai sensi della circolare n.2/2010 Agenzia delle Entrate per l'attuazione del decreto legge 31.05.2010 n.78 art.19 comma 14, poichè le modifiche non riguardano la superficie utile o il numero di vani e quindi non incide sulla rendita, si ritiene per questo non necessaria la presentazione della variazione catastale.

Si rimane in ogni caso a disposizione, qualora necessario, alla presentazione della variazione catastale prima della vendita.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

### Operazione peritali:

Alla presenza del sottoscritto perito, del sostituto del custode e del locatario si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

### La formazione dei lotti:

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili e per questo sono considerati come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia Km 1 circa , Corriera Fermata circa 1,5 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Locatrice [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/10/2013 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Fatti gli opportuni accertamenti presso agenzie e operatori della zona si ritiene che il canone di affitto dell'immobile locato sia congruo .

Registrato a Pordenone il 18/10/2013 ai nn.7095/3

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 01/11/2017

Note:

Il contratto non riporta la data di stipula per questo si riporta la data di registrazione (18.10.2013).

## 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:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Pignoramento

Rogito: Atto Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 12/02/2015 ai nn. 174 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/03/2015 ai nn. 3146/2351;

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 e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 140.000; Importo capitale: € 70.000; Rogito: Notaio Giovanni Pascatti in data 13/08/2010 ai nn. 150258; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/08/2010 ai nn. 13032/2614

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

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:**

Il locatario riferisce che non c'è amministratore condominiale

**Spese di gestione condominiale:** Non rilevabili

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevabili

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non rilevabili

**Millesimi di proprietà:** Non rilevabili

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:**

Non è stato reperito libretto di caldaia.

Per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica è stato necessario far eseguire da ditta termo idraulica la manutenzione alla caldaia con rilascio di un nuovo libretto che si allega.

Nel certificato di controllo efficienza è riportato che in cucina mancano prese d'aria per il piano cottura ed inoltre che deve essere sistemato il quadro elettrico al fianco della caldaia.

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

**Avvertenze ulteriori:**

**AVVERTENZA PER LE PARTI**

La presente relazione è inviata ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

Si ricorda che le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: VARIAZIONI INTERNE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variazioni per allargamento e manutenzione straordinaria del bagno

Presentazione in data 16/12/2008 al n. di prot. 10060

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

note: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa, con riferimento all'appartamento oggetto della presente relazione, è stata rinvenuta solo la Denuncia Inizio Attività sopra citata che riguardante l'esecuzione di opere interne. **Manca la fine lavori.**

Sono state trovate altre pratiche edilizie riguardanti altre unità immobiliari attualmente in altra proprietà e non oggetto della procedura.

Nessun documento è stato invece rinvenuto sull'originaria edificazione del fabbricato condominiale che molto probabilmente risale agli anni 20 e al riguardo, nonostante la richiesta dello scrivente, l'Ufficio Tecnico non ha rilasciato dichiarazioni sull'assenza di pratiche edilizie.

Sul mancato ritrovamento dei documenti edilizi del fabbricato si rimanda anche alla dichiarazione del tecnico rilasciata nell'E.I. n.276/11, per un altro appartamento facente parte dello stesso condominio, il quale dichiara di non avere rinvenuto pratiche edilizie depositate in Comune.

E' stato rilasciato il certificato di **assenza provvedimenti sanzionatori** ai sensi dell'art.41 della Legge 47/85 il quale certifica che alla data odierna, sull'immobile al fg.11 map.108 sub.10, non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi del secondo comma dell'art.41 della L.1150/42.

Il certificato non riporta l'elenco delle pratiche e dei permessi edilizi.

**Per quanto è stato possibile accertare si dichiara la conformità edilizia;**

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	OMOGENEA B1
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE 33 Art. 12 Zona omogenea B La zona omogenea B è costituita dalle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona A. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per la zona A e per l'intervento valgono le prescrizioni di seguito indicate e riferite alle sottozone individuate dal piano. 1) Zona omogenea B1 E' costituita dalle aree edificate caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale. In tali zone il P.R.G.C. si attua per intervento diretto, salvo quanto previsto al punto 3), lettera a) (var. 6), e valgono le seguenti prescrizioni ed indici: - if max: 1,50 mc./mq.; - Q max: 0,50 mq/mq; - H max: ml. 9,00, o pari all'esistente + ml. 0,5 (var. 14); - d.s: m 6, o pari all'esistente (var. 6); - dc. min.: 5,00 ml.; [ ] (var. 1) - utilizzazione commerciale delle volumetrie: max 40%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; (var. 14) - utilizzazione residenziale o per servizi ed attrezzature collettive residenziali delle volumetrie: min. 30%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; (var. 14) - tipologia: case unifamiliari isolate, binate, a schiera e/o edifici in linea con alloggi; per le aree centrali, come definite dal Piano Strutturale, non si prevedono limitazioni alla tipologia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml. 9,00 o pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]  
**APPARTAMENTO CANTINA SOFFITTA**

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di tipo civile popolare al piano secondo con cantina al piano interrato e soffitta al piano terzo su fabbricato condominiale;

L'edificio è posto nella frazione di San Giovanni di Casarsa lungo viale Rimembranza al civico 36.

L'appartamento, identificato catastalmente con il sub.10, è composto di cucina-soggiorno, due camere di impegno e un bagno, con superficie lorda arrotondata di circa mq.72 con altezza cm.260,terrazza di circa mq.10, cantina al piano interrato di circa mq.25 con altezza di cm. 200 e una porzione di soffitta accessibile di circa mq.27 Tutte le superfici lorde sono rilevate dagli elaborati catastali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente nel 1926

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 36 di interno; ha un'altezza interna di circa: cm.260

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, compreso soffitta, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in pessime condizioni di mantenimento così come le su parti comuni (scale, androni, corridoi ect).

L'appartamento invece è in mediocre stato di conservazione ad eccezione del bagno che è stato in tempi recenti oggetto di ristrutturazione.

Al sopralluogo la cantina, soffitta e le parti comuni (scale, corridoi, androni ect.) erano bui e privi di illuminazione per mancanza di corrente elettrica.

La cantina al piano interrato priva di illuminazione (con altezza di cm.200) è in cattive condizioni con forte presenza di umidità e il locatario riferisce che da quando vi risiede si è più volte allagata.

In ogni caso la presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Si evidenzia che per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica è stato eseguito da ditta termo idraulica certificata la manutenzione della caldaia con rilascio di un nuovo libretto che si allega.

Nel certificato di controllo efficienza è riportato che in cucina mancano prese d'aria per il piano cottura ed inoltre che deve essere sistemato il quadro elettrico al fianco della caldaia.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

**La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.**

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	condizioni: <b>Non rilevabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Scala condominiale
Solai	condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in graniglia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: Privo di certificazione.
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Nel certificato di controllo efficienza è riportato che in cucina mancano prese d'aria per il piano cottura ed inoltre che deve essere sistemato il quadro elettrico al fianco della caldaia.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Privo di certificazione e analisi acque
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Privo di certificazione. Nel certificato di controllo efficienza è riportato che in cucina mancano prese d'aria per il piano cottura ed inoltre che deve essere sistemato il quadro elettrico al fianco della caldaia.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

##### CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune al 50%, le terrazze chiuse su tre lati al 50%.

Per quanto riguarda la cantina e la soffitta, tenuto conto alle limitate altezze e alle condizioni di agibilità e mantenimento si applica il 30% della superficie lorda rilevata.

I valori di stima applicati sono inferiori a quelli rilevabili dall'Agenzia delle Entrate in quanto l'immobile è in scarso stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00	€ 450,00
Terrazzo chiuso su tre lati	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00	€ 450,00
Cantina	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50	€ 450,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	27,00	0,30	8,10	€ 450,00

90,60

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Casarsa - Frazione San Giovanni

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato min (€/mq): 750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro,

si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone , Uffici del registro di Pordenone , Ufficio tecnico di Casarsa dell'Delizia , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari Operatori e Imprese del settore immobiliare Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio Borsino Immobiliare FIAIP Borsino Immobiliare FIMAA

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento, cantina e soffitta. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	72,00	€ 450,00	€ 32.400,00
Terrazzo chiuso su tre lati	3,00	€ 450,00	€ 1.350,00
Cantina	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
Soffitta	8,10	€ 450,00	€ 3.645,00

Valore corpo	€ 40.770,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.770,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, cantina e soffitta	Abitazione di tipo economico [A3]	90,60	€ 40.770,00	€ 40.770,00

### 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% )	€ 10.192,50
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:	€ 30.577,50
---	-------------

**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.

Aggiornamento visure catastali.

Estratti catastali.

Planimetrie catastali.

Rilievo.

Atto provenienza.

Contratto Affitto.

Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.

Permessi Edilizi.

Libretto Caldaia.

Attestazione certificazione energetica.

Fotografie Immobile.

Data generazione:

07-12-2015 09:12:45

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**