
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:



N° Gen. Rep. **191/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio con sco-
perto

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: MRTSNT54L14C950K
Partita IVA:
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Trattasi di fabbricato ubicato in centro della località San Odorico, nei pressi della chiesa. La zona è servita da tutti i sottoservizi urbani. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Via F.lli Rosselli

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 19, particella 70

[redacted], subalterno 1, scheda catastale 91 del 14-01-1967, [redacted]

[redacted] piano T-1, comune Sacile, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie

137, rendita € 213,04;- [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Foglio 19, particella 763, indirizzo Via F.lli Rosselli, piano Terra, comune Sacile, categoria area urbana, consistenza mq. 510, superficie 510

2. Possesso

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

5. Comproprietari

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fratelli Rosselli civ. 4 - San Odorico - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

Prezzo da libero: € 110.000,00

Prezzo da occupato:

Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto, L'Illustrissimo G.E. Dott.ssa Roberta Bolzoni, nominava C.T.U. il sottoscritto Dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici, 10 a Portogruaro, iscritto all'Ordine degli Architetti Sez. A della provincia di Venezia col n° 2018, invitandolo a redigere la presente perizia di stima dei Beni immobili oggetto della suddetta E.I.- La S.V. Ill.ma fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 569 e 600, l'udienza di data 06-06-2018, poi prorogata di ulteriore 90 giorni su richiesta del sottoscritto. Svolgimento delle operazioni: Dopo aver comunicato il mandato conferitomi in data 16-02-2018 al [REDACTED] al sostituto custode del sopralluogo con la loro presenza per il giorno 13 Aprile 2018 alle ore 16,00, con la scorta della mappa, estremi catastali ed atti di causa, si è recato sul posto in Via F.lli Rosselli 4 a Sacile Loc. San Odorico, trovando sul posto la [REDACTED] con il figlio che ha permesso l'ispezione dei locali, successivamente è arrivato il sostituto custode.- Dopo un accurato sopralluogo accompagnato dalla [REDACTED], alla presenza della [REDACTED], ha provveduto ad espletare le necessarie indagini, effettuando una verifica dell'immobile, un rilievo metrico con il rilevatore elettronico dell'immobile e dell'area scoperta e un rilievo fotografico interno ed esterno. Ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 17,30.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **San Odorico**
Via Fratelli Rosselli civ. 4

Lotto: 001 - Alloggio con scoperto

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 frazione: San Odorico, Via Fratelli Rosselli civ. 4

Note: Trattasi di un alloggio al piano primo con ingresso e scoperto esclusivo. L'alloggio è composto da ingresso al piano terra della superficie netta di mq.2,10 e superficie lorda di mq. 3,34 ; Centrale termica nel sottoscala della superficie netta di pavimento di mq. 3,23 e superficie lorda di mq. 6,38. Abitazione al piano primo della superficie netta di pavimento di mq. 99,38 e superficie lorda di mq. 122,99, composta da scale, cucina con ripostiglio ,corridoio ,n° 3 camere, soggiorno, bagno, terrazzo della superficie netta di pavimento di mq. 74,85 e superficie lorda di mq. 78,58.Superficie scoperta adibita a giardino e a cortile della superficie netta da muri di recinzione e misurata all'interno del cancello,(esclusa la superficie verso strada ad uso pubblico) rilevata di mq. 420 e mq. 520 catastale .Nel lotto insiste un garage costruito abusivamente prima dell'atto di compravendita della superficie netta di pavimento di mq.21,91 e superficie lorda di mq. 24,22 Volume mc. 61,15.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile [redacted]
[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 09-06-1996

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] foglio 19, particella 70 [redacted] , subalterno 1, scheda

catastale 91 del 14-01-1967, indirizzo [REDACTED], piano T-1, comune Sacile , categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 137, rendita € 213,04

Derivante da: Atto di Compravendita del 02-10-2006 Repertorio n° 10687 notaio Garlatti Vera
Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà indipendente

Confini: a Nord Stara comunale F.lli Rosselli , ad Est mappale 291,a Sud mappale 763 e Ovest mappale 56.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Foglio 19, particella 763, indirizzo Via F.lli Rosselli, piano Terra, comune Sacile , categoria area urbana, consistenza mq. 510, superficie 510

Derivante da: Compravendita del 02-10-2006 repertorio n.10687 notaio Garlatti Vera-

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà esclusiva

Confini: Nell'area insiste un garage da demolire perché non sanabile. Confini a Nord Strada Comunale Via F.lli Rosselli , ad Est mappale 291, a Sud mappale 251 e ad Ovest mappale 56.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non è stata inserita la C.T. nel sottoscala

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Nell'area del mappale 763 è stato costruito abusivamente un accessorio ad uso autorimessa , non sanabile. E' prevista la demolizione.

Note: Si provvede alla Variazione catastale . Nel grafico del rilievo sono riportati i costi per la demolizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto a presentare variazione catastale per errata rappresentazione grafica. Il Fabbricato ad uso garage insistente nel mappale 763, non si è provveduto all'accatastamento in quanto dalle verifiche effettuate presso gli uffici urbanistici del comune di Sacile ,non è possibile sanarlo perché la distanza tra pareti finestrate è inferiore a ml. 10,00 , pertanto dovrà essere demolito in quanto allo stato attuale ci sono diverse proprietà confinanti con diritto di terzi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato residenziale è ubicato in centro urbano alla località San Odorico fornito da tutti i sottoservizi. Comune di Sacile Foglio 19 mappale 79 Sub. 1, Zona Censuaria C ,Cat. A/3 ,Classe 3, Vani 5,5 R.C. € . 213,04 Via F.lli Rosselli n° 4 piano T,1°; Foglio 19 mappale 763, area urbana mq. 510 ,Via F.lli Rosselli ,piano Terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno. Scuole, chiesa ,esercizi commerciali ,attività ricreativa..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Porcia ,Sacile , Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Pian Cavallo.

Attrazioni storiche: Porcia.

Principali collegamenti pubblici: autobus ml.30

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vera Garlatti in data 02/10/2006 ai nn. 10687/2499; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/10/2006 ai nn. 18258/4890.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2017 ai nn. 10039/6832.

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: Nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: Intera Proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G.

Note Indice di prestazione energetica: E.P. gl,nren 257,20 KWh/mq. anno

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/1 proprietario/i ante ventennio al 23/11/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sartori, in data 03/10/1967, ai nn. 7065.1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED] propr. per 1/3; [REDACTED] NATA A [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED] propr. 1/3; [REDACTED] NATA A [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED], propr. per 1/3. proprietario/i ante ventennio al 02/10/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 13/10/2003, ai nn. 51/993.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] NATA A [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] NATO A [REDACTED] COD. FISC. [REDACTED] Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal 02/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 02/10/2006, ai nn. 10687/2499; registrato a Pordenone, in data 09/10/2006, ai nn. 8150/1T; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2006, ai nn. 18257/10680.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione ante 1967

NOTE: Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel mappale 763 , area urbana , esclusiva dell'abitazione è stato costruito un garage negli anni 70 ,privo di permessi edilizi. Da verifiche effettuate presso gli uffici comunali è emerso che il fabbricato non è sanabile in quanto la distanza tra pareti finestrate con altra proprietà è inferiore a ml. 10,00, pertanto è prevista la demolizione. All'epoca della costruzione quando la proprietà era unica era possibile costruire il garage oggetto di demolizione , ma allo stato attuale con diverse proprietà non è sanabile per la distanza tra pareti finestrate. Comunque è possibile costruire un altro accessorio(dopo aver demolito quello costruito abusivamente), mantenendo le distanze di legge da confini e fabbricati come da allegato schema grafico.

Regolarizzabili mediante: Demolizione dell'accessorio ad uso autorimessa

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione totale dell'accessorio, compreso lo smaltimento dell'eternit come meglio specificato nel computo metrico allegato al rilievo .

demolizione accessorio ad uso autorimessa: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: Vedi computo metrico estimativo allegato .

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dopo la demolizione del garage costruito abusivamente nell'area di pertinenza si ottiene la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Varioante n° 76 al P.R.G.C. , adottato con delibera del C.C. n° 5 del 12.03.2018 |
| Zona omogenea: | Zona B3 residenziale di tipo estensivo |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 11 delle N.T.A. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur- | NO |

| | |
|---|--------------------------------|
| banistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | max. 0.8 mc./mq. |
| Rapporto di copertura: | 35% |
| Altezza massima ammessa: | ml. 9,00 |
| Volume massimo ammesso: | mc. 100 |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | mc. 100 ,altezza max. ml. 2,40 |
| 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

Comune di Sacile Loc. San Odorico Via F.lli Rosselli civ.4 , Foglio 19 Part. 70 ,Sub.1, Cat. A/3,classe 3, Vani 5,5. -Foglio 19 Part. 763 ,area urbana, mq. 520. Trattasi di un alloggio situato al piano Primo con ingresso e C.t. al piano terra ,su fabbricato in linea, con area scoperta distinta dalla particella 763.- L'alloggio è composto da ingresso della superficie netta di mq.2,10, C.t. mq. 3,23,corridoio mq. 5,83,cucina mq. 11,42,ripostiglio mq. 1,87, camera mq. 21,20 , bagno mq. 6,65, disimpegno mq. 2,68, cameretta mq. 6,74, camera mq. 21,44 , soggiorno mq. 21,57 , terrazzo mq. 74,85; area scoperta al netto delle recinzioni e entro il cancello di ingresso della superficie di mq. 420 (escluso la superficie verso strada ad uso pubblico) ; Accessorio ad uso autorimessa costruito abusivamente, da demolire della superficie netta di mq. 19,85.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato con [redacted]

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata [redacted]

Patrimoniale: comunione legale dei - Data Matrimonio: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **630,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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: Negli angoli della camera e del soggiorno verso nord si notano dei segni di muffe causati da infiltrazione d'acqua dal tetto .Si è riscontrato la costruzione abusiva di un accessorio ad uso autorimessa ,già presente all'atto di compravendita che dovrà essere demolito in quanto non sanabile, in violazione delle distanze minime tra pareti finestrate .La copertura dell'accessorio è in eternit e quindi si dovrà provvedere allo smaltimento da ditta specializzata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Scale | tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni | tipologia: avvolgibili in plastica materiale: plastica protezione: persiane condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: Blocchi di laterizio forati intonacati a civile coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti |

| | |
|---------------------|--|
| Pavim. Interna | materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vani Principali Coeff. Correttivo = 1,00 ;Terrazzi fino a 25 mq. Coeff. Correttivo = 0,50 ; superficie eccedente Coeff. Correttivo = 0,25; Cantine e accessori Coeff. Correttivo= 0,20; Area scoperta fino alla concorrenza della superficie del fabbricato, Coeff. Correttivo = 0,10; superficie eccedente coeff. Correttivo = 0,02; Valore del Costo di costruzione al Nuovo = €. 1.800 x mq.; Zona Urbana coeff. Correttivo = 0,90; Vetustà Coeff. Correttivo = 0,685_ Calcolo del Valore commerciale x mq. = 1.800 x0,685x0,90= €.1.109,70 arrotondato a €. 1.100,00 - Calcolo del Valore di mercato medio per mq. =V. max €. 1.100,00+V. min.€. 750,00 = €. 925,00

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|--------|------------------------|-----------------|
| | | | | |

| | | | | |
|-------------------------------|------------------------|------|--------|----------|
| Abitazione P.1° | sup lorda di pavimento | 1,00 | 123,00 | € 925,00 |
| Ingresso P.T. | sup lorda di pavimento | 1,00 | 3,00 | € 925,00 |
| Centrale Termica P.T. | sup lorda di pavimento | 0,20 | 1,20 | € 925,00 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 0,50 | 12,50 | € 925,00 |
| Terrazzo Superficie accedente | sup lorda di pavimento | 0,25 | 13,25 | € 925,00 |
| Area Scoperta | sup lorda di pavimento | 0,10 | 15,20 | € 925,00 |
| Area Scoperta sup. accedente | sup lorda di pavimento | 0,02 | 5,36 | € 925,00 |

173,51

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: 2-2017

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento ante 1967

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Va prevista una revisione dell'impianto per la messa a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a Metano

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 29.000 Kcal/h.

Epoca di realizzazione/adeguamento: ante 1976

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima analitica Parametrica

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sacile e Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1800,00 x mq. al Nuovo ;

Altre fonti di informazione : Mercato locale.

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione P.1° | 123,00 | € 925,00 | € 113.775,00 |
| Ingresso P.T. | 3,00 | € 925,00 | € 2.775,00 |
| Centrale Termica P.T. | 1,20 | € 925,00 | € 1.110,00 |
| Terrazzo | 12,50 | € 925,00 | € 11.562,50 |
| Terrazzo Superficie accedente | 13,25 | € 925,00 | € 12.256,25 |
| Area Scoperta | 15,20 | € 925,00 | € 14.060,00 |

Area Scoperta sup. accedente 5,36 € 925,00 € 4.958,00

Valore corpo € 0,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 160.496,00
 Valore complessivo diritto e quota € 160.496,00

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] | 173,51 | € 160.496,00 | € 160.496,00 |

8.3 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%) € 40.124,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.372,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento € 110.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:
 09-08-2018 17:08:34

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto

01/1967

11/04/2018 - n. P.M. 2087 - Esclusione REGIONALE DI PORDENONE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Lire 20

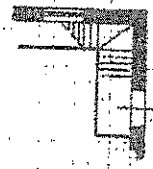
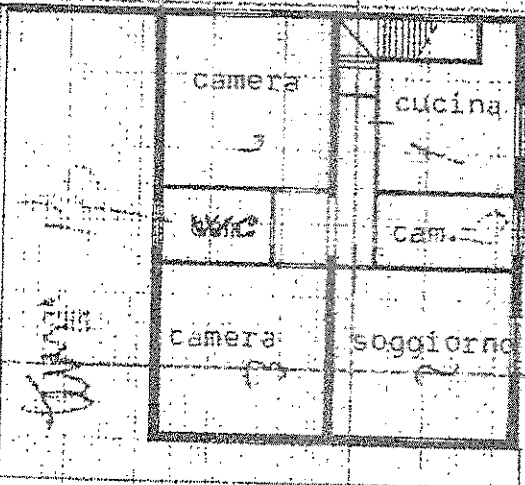
dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via Rosselli 4

la dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

Scheda O n. 1167809

primo piano h= 3,00 ml.

piano terra

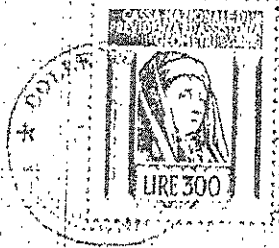
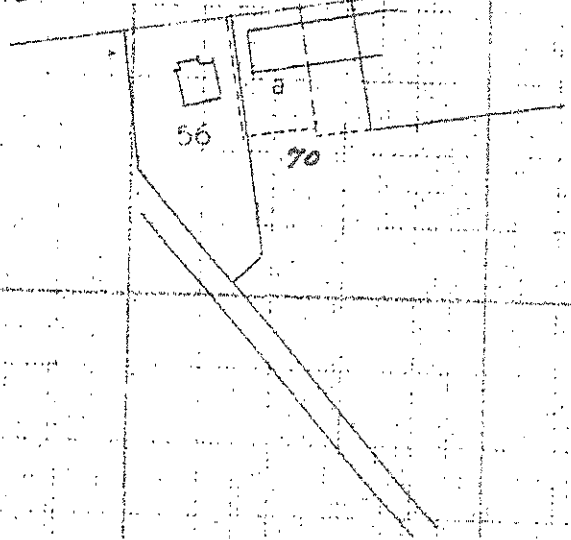


via Rosselli

Com. di Sacile

planimetria mappa e 1:2000.

fg. 19 mapp. 76a



ORIENTAMENTO

