Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **298/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)
Email: michelecuch3@hotmail.com
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e2800c31c5

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Treviso, 38 - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: Periferica Residenziale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile
Corpo: Abitazione di tipo civile
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] foglio 31, particella 206, subalterno 9, indirizzo Viale Treviso 38, scala 1, interno 6, piano 1°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 49, rendita € 506,13.

2. Possesso

Bene: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile
Corpo: Abitazione di tipo civile
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile
Corpo: Abitazione di tipo civile
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.; [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Treviso, 38 Interno 6 Piano 1° - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 28.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Immobile in **Pordenone (PN)**
Quartiere **Vallenoncello**
Viale Treviso, 38

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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: Abitazione di tipo civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Quartiere Vallenoncello, Viale Treviso, 38
Note: Unità immobiliare situata al piano primo di complesso condominiale "Vallenoncello"

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato con [redacted] Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] foglio 31, particella 206, subalterno 9, indirizzo Viale Treviso 38, scala 1, interno 6, piano 1°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 49, rendita € 506,13
Derivante da: Atto Pubblico Rep. n. 24337 [redacted] del 05-08-2010.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Scale: 39/1000; Ascensore: 32,47 / 1000.
Confini: Appartamento: con subalterni 8 e 10, corridoio condominiale, muri perimetrali;

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Cantina: corridoio comune, cantine dei subalterni 8 e 10.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Necessaria procedura di rastellizzazione per planimetria immobile.

Regolarizzabili mediante: Rilievo planimetrico dello stato di fatto e variazione catastale del tipo Docfa eseguite prima del deposito del presente elaborato peritale con l'ausilio del tecnico Arch. Iunior Ives Polo Friz.

Note: Avvenuta variazione catastale a firma del tecnico ausiliario Architetto Iunior Ives Polo Friz.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio pignorato è ubicato in comune di Pordenone in area sud periferica quartiere Vallenoncello. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e con una disponibilità adeguata di parcheggi. L'immobile si trova in prossimità del crocevia con via Segaluzza e Viale Treviso; il complesso condominiale si trova nei pressi del quartiere fieristico cittadino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone Centro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Noncello.

Attrazioni storiche: Campanile, Duomo San Marco.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria, stazione autobus 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nota Agenzia delle Entrate in risposta a istanza del 04.06.2018 prot. 47906 che de-

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

termina l'assenza di contratti di affitto vigenti relativi all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Francesco Simoncini in data 05/08/2010 ai nn. 24338/15142; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/08/2010 ai nn. 12548/2516; Importo ipoteca: € 97.500,00; Importo capitale: € 65.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone n. 3780 registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 17/11/2017 ai nn. 3780 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/12/2017 ai nn. 15961/10968.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio Vallenoncello contro [redacted] Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone n. 3171; Registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 16/11/2017 ai nn. 1321; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2018 ai nn. 475/71; Importo capitale: € 5.026,41.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.220,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.714,86 €. Nota Amministratore [redacted] del 07.09.2018
Millesimi di proprietà: Scale 39/1000; Ascensore 32,47/1000.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - EP gl, nren 261,86 kwh / mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Depositato APE realizzato da [redacted]

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 28/09/1992 al 05/08/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus Romano, in data 28/09/1992, ai nn. 22408; trascritto a Pordenone in data 12/10/1992, ai nn. 11139/8632.

Proprietario: [redacted] dal 05/08/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 05/08/2010, ai nn. 8320/1514; trascritto a Pordenone in data 06/08/2010, ai nn. 8320/12547.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 27660/68
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 27/03/1969 al n. di prot.

Numero pratica: 46882/IV
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi
Oggetto: variante
Rilascio in data 02/12/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 28248/IV

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di recinzione con relativi passi pedonali e carrai

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/08/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 46882

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 8449

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 05/07/1971 al n. di prot.

NOTE: Autorizzazione di agibilità a completamento dell'atto n. 46882 prot. del 21-12-1970

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Presente attestazione ai sensi legge n. 47/1985 artt. 40, 41 Prot. 43256/2018 del Comune di Pordenone Ufficio Edilizia Privata.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22.03.2016

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e26b0c31c5

Zona omogenea:	B1,5A - Residenziale ad moderata densità con vincoli di altezza.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 21, 25 delle N.T.A. Possibili destinazioni d'uso: residenziale, alberghiera, direzionale commerciale al dettaglio con superficie < a 1.500 mq, servizi. L'attuazione delle previ-sioni urbanistiche avviene di norma con in-tervento edilizio diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc / mq
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	12 m
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Descrizione: **Abitazione di tipo civile**

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio Vallenoncello". L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è composta da abitazione principale e un locale accessorio di pertinenza (cantina) situato al piano scantinato del condominio; all'abitazione non è associato alcun posto auto esclusivo.
L'abitazione è costituita dai seguenti vani:
1) soggiorno;
2) cucina;
3) bagno;
4) camera da letto;
5) poggiolo.

E' presente un poggiolo (superficie 8 mq) che si affaccia sul lato nord ovest del complesso condominiale. Il complesso condominiale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale e commerciale con le medesime caratteristiche costruttive e strutturali. L'edificio è stato costruito tra il 1969 e il 1971. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso la rampa di scale C.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato con [redacted] Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel 1970;
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Viale Treviso n. 38 Interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76
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
<u>Condizioni generali dell'immobile</u>
L'immobile si presenta in sufficienti condizioni generali in termini strutturali e impiantistiche. La zona giorno necessita di interventi di normale tinteggiatura delle pareti e si segnala l'urgenza di ade-

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

guamento dell'impianto elettrico in alcune prese a muro nella camere e nel bagno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **moquette** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizio-

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

ni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie reale lorda, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 06/09/2018 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (cantina, poggiolo) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Destinazione	Parametro	Superficie Reale, mq	Coefficiente	Superficie equivalente, mq	Prezzo unitario, €
Appartamento	Superficie reale lorda	45,00	1,00	45,00	€ 750,00
Poggiolo	Superficie reale lorda	8,00	0,30	2,40	€ 750,00
Cantina	Superficie reale lorda	4,00	0,25	1,00	€ 750,00
	Superficie reale lorda Totale, mq			**48,40**	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.
Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie reale lorda, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 06/09/2018 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (cantina, poggiolo) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone - Area Edilizia Privata ed Urbanistica.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Venezia;
- Agenzie Immobiliari Provincia di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate Comune di Pordenone Periodo Semestre 02/2017 :
Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale da 600 a 900 € per mq zona D2 Semicentrale quartiere Vallenoncello - Destinazione Residenziale ;

2) Borsino F.I.A.I.P. Periodo 2017: Zona Pordenone periferia Viale Treviso. Stato conservativo Normale - Abitabile da 500 a 1.000 € per mq;

3) Bollettino F.I.M.A.A. Periodo 2016 - 2017: Zona Pordenone Periferia Stato conservativo Buono da 500 a 1.000 € per mq;

4) Borsino immobiliare.it: rilevazione del 03/10/2018. Zona PN periferia località Vallenoncello Viale Treviso; Tipologia Abitazione di tipo civile. Quotazione da € 709 a € 768 per mq.

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 36.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie reale lorda, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 06/09/2018 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici delle pertinenze (cantina, poggiolo) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che va da 0 a 1. (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto condominiale ben condotto, con presenza di edifici commerciali e direzionali nelle vicinanze oltre che dal fattore positivo delle relativa vicinanza al centro di Pordenone si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 750,00 per mq di superficie lorda commerciale.

Destinazione	*Superficie Equivalente, mq*	*Valore Unitario, €*	*Valore Complessivo,€*
Appartamento	45,00	€ 750,00	€ 33.750,00
Poggiolo	2,40	€ 750,00	€ 1.800,00
Cantina	1,00	€ 750,00	€ 750,00

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 36.000,00
Valore corpo	€ 36.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione di tipo civile	Abitazione di tipo civile [A2]	48,40	€ 36.000,00	€ 36.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 5.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.714,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.886,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 28.000,00**

Pordenone, 15/10/2018

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 714ea1e28b0c31c5

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

N=300

E=300

Comune: PORDENONE
Foglio: 31

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

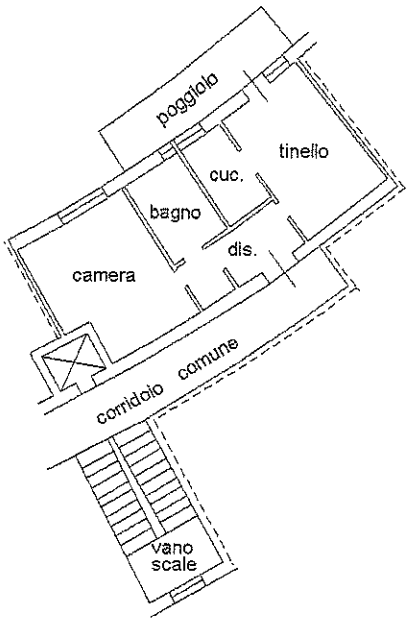
4-Giu-2018 12:23:7
Prot. n. T158010/2018

1 Particella: 206

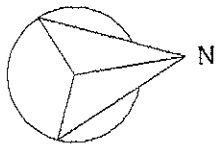
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

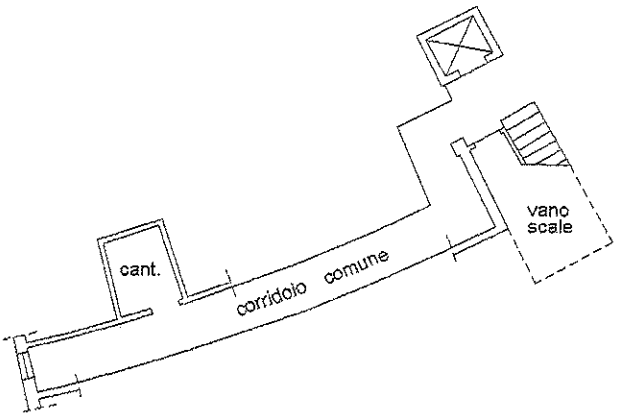
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Viale Treviso civ. 38	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 31 Particella: 206 Subalterno: 9	Compilata da: Polo Friz Yves Iscritto all'albo: Architetti Prov. Pordenone N. 00803

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h= 2.76





PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h= 2.40