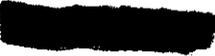

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **76/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
cortile, giardino e mappale
1455 del foglio 21 di San Vito
al Tagliamento

Esperto alla stima: Vinicio Defendi
Codice fiscale: DFNVNC69L06C950R
Partita IVA: 02668100270
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421 205157
Fax: 0421 205157
Email: vinicio.defendi@gmail.com
Pec: vinicio.defendi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, foglio 21, particella 137, scheda catastale allegata, indirizzo Via Monte Santo n. 5, piano terra e primo, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 133 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita € 495,80;

[redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1455, qualità sem. arb., classe 4, superficie catastale 462 mq, reddito dominicale: € 4,06, reddito agrario: € 2.62

2. Possesso

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2016 per l'importo di euro 430,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: il canone annuo risulta di € 5160,00 con un deposito cauzionale di € 1290,00. Registrato a Ufficio territoriale di Pordenone il 15/04/2016 ai nn.002184 serie 3T Tipologia contratto: quattro anni, scadenza 31/05/2020 Data di rilascio: 31/05/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Corpo: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Santo n. 5 e n. 7 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

Prezzo da libero: € 57.500,00

Prezzo da occupato: € 54.000,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi n.a Concordia Sagittaria (VE) il 06.07.1969, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 16.10.2018, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca di una concessione edilizia, autorizzazioni di variante, licenze di abitabilità e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione
Via Monte Santo n. 5 e n. 7

Lotto: 001 - Abitazione con cortile, giardino e mappale 1455 del foglio 21 di San Vito al Tagliamento

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, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078, Via Monte Santo n. 5 per l'abitazione e n. 7 per il garage

Note: Trattasi di una abitazione composta da piano terra e primo, garage al piano terra, con cortile e giardino esclusivo sito nel Comune di San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7 il tutto ubicato nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito sul mappale 1455 dello stesso foglio. L'abitazione (civ. 5) e garage (civ. 7) "immobile in parte censito" ricadono al catasto terreni nel foglio 21 di San Vito al Tagliamento mappale 137 -Ente Urbano- di mq 220,00 con attiguo terreno (cortile e giardino) sito nel retro del fabbricato mappale 1455 di mq 462 con accesso dal mappale 137

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: vedasi sottostante informazione - Stato Civile: /-
Regime Patrimoniale: / - Ulteriori informazioni sul debitore: già residente in San Vito al Tagliamento (PN) via Monte Santo n. 5 iscritto all'A.I.R.E. dal 26/01/2016 e residente in [redacted] (GB), [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: indirizzo ricavato nell'atto di pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, foglio 21, particella 137, scheda catastale allegata, indirizzo Via Monte Santo n. 5, piano terra e primo, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 133 mq. Totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita € 495,80

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 21 di San Vito al Tagliamento mappale 137 -Ente Urbano- di mq 220,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a Nord mappali 795 e 1453, a Est mappale 30, a Sud mappali 1457 e 138 e ad Ovest strada Via Monte Santo

Note: il fabbricato d'abitazione risulta parzialmente censito mentre il garage non risulta censito (vedasi elaborato grafico dello stato dei luoghi di cui allegato n. 10)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1455, qualità sem.

arb., classe 4, superficie catastale 462 mq, reddito dominicale: € 4,06, reddito agrario: € 2.62

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a Nord mappali 795 e 1453, a Est mappale 30, a Sud mappali 1457 e 138 e ad Ovest strada Via Monte Santo

Note: Sul mappale 1455 ricade una parte di adiacenza esterna ad uso ripostiglio nonchè una precaria struttura abusiva non sanabile; vedasi elaborato grafico dello stato dei luoghi di cui allegato n. 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale redatta in data 09/03/1940 il mancato aggiornamento degli ampliamenti e modifiche interne eseguite ante al 01/09/1967 e nell'anno 1994 il tutto come rappresentato in colore giallo e rosso per demolizioni e ampliamenti di cui elaborato allegato n. 10

Regularizzabili mediante: presentazione tipo mappale, docfa e planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: si rende necessaria la presentazione di un tipo mappale per individuare esattamente il fabbricato d'abitazione negli ampliamenti, compresa la parte di fabbricato utilizzato ad uso garage e adiacenza esterna ad uso ripostiglio tipo mappale, planimetrie catastali, docfa, diritti e spese: € 2.506,70

Oneri Totali: € 2.506,70

Note: la situazione dell'immobile esistente in loco, rispetto alla planimetria catastale, determina una notevole variazione della rendita catastale. Onorario stimato della competenza per tipo mappale, planimetrie catastali, docfa per un totale di € 1700,00 + 5% cassa di previdenza + 22% iva + diritti e copie € 329,00 per un totale di € 2506,70

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: pratica catastale da aggiornare come evidenziato nello stato dei luoghi di cui allegato n. 10

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una abitazione composta da piano terra e primo, garage al piano terra, con cortile e giardino esclusivo sito nel Comune di San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7 il tutto ubicato nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito sul mappale 1455 dello stesso foglio. L'abitazione (civ. 5) e garage (civ. 7) "immobile in parte censito" ricadono al catasto terreni nel foglio 21 di San Vito al Tagliamento mappale 137 -Ente Urbano- di mq 220,00 con attiguo terreno (cortile e giardino) sito nel retro del fabbricato mappale 1455 di mq 462 con accesso dal mappale 137

Caratteristiche zona: semicentrale economica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: centro storico di San Vito al Tagliamento e di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di San Vito al Tagliamento e di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 12/04/2016 per l'importo di euro 430,00 con cadenza mensile.

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

Note: il canone annuo risulta di € 5.160,00 con un deposito cauzionale di € 1.290,00

Registrato a Ufficio territoriale di Pordenone il 15/04/2016 ai nn.002184 serie 3T

Tipologia contratto: quattro anni, scadenza 31/05/2020

Data di rilascio: 31/05/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si rileva la pattuizione di un canone di affitto mensile superiore alla media di altri immobili aventi caratteristiche simili (vedasi allegato 5/2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; A rogito di notaio Giancarlo Suitner in data 08/02/2008 ai nn. 58673/15850; Registrato a Cervignano in data 19/02/2008 ai nn. 366/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/02/2008 ai nn. 2850/516; Importo ipoteca: € 139.200,00; Importo capitale: € 92.800,00; Note: vedasi allegato 5/1 e n. 9/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 27/04/2018 ai nn. 595 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2018 ai nn. 9527/7103; vedasi allegato 9/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

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

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - la scala interna esistente non permette l'accessibilità a persone portatrici di Handicap al primo piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non risulta possibile presentare l'attestazione di prestazione energetica in quanto manca l'allacciamento al gas metano e l'impianto è privo del libretto di manutenzione

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato in [redacted] .f. [redacted]
proprietà per 1/1 dal 08/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Suitner Giancarlo, in data 08/02/2008, ai nn. 58672/15849; trascritto a Pordenone in data 25/02/2008 ai nn. 2849/1914
Note: vedasi allegato n. 5 e n. 9/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato ante 1967 e concessione edilizia

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: prot. n. 9794 del 11/01/1994

Per lavori: straordinaria manutenzione e ampliamento

Oggetto: straordinaria manutenzione con piccolo ampliamento

Presentazione in data 03/08/1993 al n. di prot. /

Rilascio in data 11/01/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: trattasi di un fabbricato costruito ante 01/09/1967 per la tipologia dei materiali di costruzione; in Comune è stata reperita una pratica di concessione edilizia per manutenzione straordinaria e ampliamento con denuncia di inizio dei lavori; manca il fine dei lavori e l'agibilità. Esiste in loco una precaria struttura realizzata in legno con onduline in plastica non sanabile di cui il costo per la demolizione e smaltimento è stato tenuto in considerazione sulla stima del valore del terreno (mappale 1455)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla concessione edilizia prot. 9794 del 11/01/1994 manca la dichiarazione di fine lavori, il collaudo statico e la domanda di agibilità

Regolarizzabili mediante: completamento della pratica di concessione edilizia

Descrizione delle opere da sanare: da completare la pratica edilizia con il fine dei lavori, collaudo statico e domanda di agibilità

fine lavori, collaudo statico, certificazioni, agibilità, marche, oblazione e spese: € 2.063,40

Oneri Totali: € 2.063,40

Note: pratica di fine lavori + collaudo statico + certificazioni + agibilità per un complessivo di € 1400,00 + 5% cassa + 22% iva = € 1793.40 + marche da bollo e oblazione € 120.00 + spese generali € 150.00 per un totale complessivo di € 2.063,40

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: concessione edilizia da completare

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	tipo B/1
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 6/1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna**

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455

Trattasi di una abitazione composta da piano terra e primo, garage al piano terra, con cortile e giardino esclusivo sito nel Comune di San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7 il tutto ubicato nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito sul mappale 1455 dello stesso foglio. L'abitazione (civ. 5) e garage (civ. 7) "immobile in parte censito" ricadono al catasto terreni nel foglio 21 di San Vito al Tagliamento mappale 137 -Ente Urbano- di mq 220,00 con attiguo terreno (cortile e giardino) sito nel retro del fabbricato mappale 1455 di mq 462 con accesso dal mappale 137

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: vedasi sottostante informazione - Stato Civile: / - Regime Patrimoniale: / - Ulteriori informazioni sul debitore: già residente in San Vito al Tagliamento (PN) via Monte Santo n. 5 iscritto all'A.I.R.E. dal 26/01/2016 e residente in [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,34**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ampliamento e straordinaria manutenzione con concessione edilizia

rilasciata dal Comune di S. Vito al Tagliamento prot. 9794 del 11/01/1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Monte n. 5 e n.7; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da ml 2.50 a ml 2.71

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente con impianto termico non funzionante, impianto fognatura da svuotare, senza isolamenti ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde e a terrazza praticabile sopra il porticato e garage materiale: travi in legno, tavelloni e manto di copertura in coppi condizioni: da normalizzare - Note: si rileva un'infiltrazione dalla copertura nella zona vano scala
Solai	tipologia: solai in legno nella parte più vecchia dell'abitazione e solaio in "bausta" nella parte non censita condizioni: scarse - Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse - Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: balconi materiale protezione: legno condizioni: scarse - Note: trattasi di un vetusto fabbricato costruito ante 1967
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare - Note: si rileva una lieve infiltrazione dalla copertura nella zona vano scala
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse - Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle al piano terra e primo ed alcune stanze in linoleum al primo piano condizioni: scarse - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse - Note: nessuna
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: linoleum condizioni: scarse - Note: nessuna

Impianti:

- Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: nessuna
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
- Note: nessuna
- Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **funzionante parzialmente** conformità: **non a norma**
- Note: si rende necessaria la pulizia delle vasche con l'idrospurgo
- Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
- Note: al sopralluogo l'allacciamento gas non risulta attivo
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **pozzo artesiano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: nessuna
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**
- Note: impianto non funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra e primo piano	sup lorda di pavimento	139,20	1,00	139,20	€ 420,00
locale tecnico ad uso centrale termica	sup lorda di pavimento	4,75	0,15	0,71	€ 420,00

porticato al piano terra	sup lorda di pavimento	9,20	0,35	3,22	€ 420,00
garage al piano terra	sup lorda di pavimento	20,70	0,50	10,35	€ 420,00
terrazza al primo piano	sup lorda di pavimento	15,74	0,25	3,94	€ 420,00
locale accessorio ad uso ripostiglio esterno all'abitazione	sup lorda di pavimento	7,24	0,20	1,45	€ 420,00
cortile e giardino fino alla superficie di mq 25.00	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 420,00
cortile e giardino eccedenza oltre ai 25.00 mq	sup lorda di pavimento	83,51	0,02	1,67	€ 420,00

Mq 163,04

Accessori:

abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubi- Identificato al n. mappale 1455 del foglio 21 di S. Vito al Tagliamento cata nel foglio 21 mappale Sviluppa una superficie complessiva di 462.00 mq 137 con attiguo terreno sito Valore a corpo: € **4620,00** nel mappale 1455 Note: il prezzo del terreno indicato nella stima tiene in considerazione la 1. area sistemata a cortile e presenza di una struttura abusiva non sanabile con costi di demolizione e giardino -mappale 1455 del smaltimento tenuti in considerazione nella stima foglio 21 di S. Vito al Tagliamento-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone -Comune di San Vito al Tagliamento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 420.00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari di San Vito al Tagliamento e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 420,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la buona ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente.

8.2 Valutazione corpi:

abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area sistemata a cortile e giardino -mappale 1455 del foglio 21 di S. Vito al Tagliamento-
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.476,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra e primo piano	139,20	€ 420,00	€ 58.464,00
locale tecnico ad uso centrale termica	0,71	€ 420,00	€ 298,20
porticato al piano terra	3,22	€ 420,00	€ 1.352,40
garage al piano terra	10,35	€ 420,00	€ 4.347,00
terrazza al primo piano	3,94	€ 420,00	€ 1.654,80
locale accessorio ad uso ripostiglio esterno all'abitazione	1,45	€ 420,00	€ 609,00
cortile e giardino fino alla superficie di mq 25.00	2,50	€ 420,00	€ 1.050,00
cortile e giardino eccedenza oltre ai 25.00 mq	1,67	€ 420,00	€ 701,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.476,80
Valore corpo			€ 68.476,80
Valore accessori			€ 4.620,00
Valore complessivo intero			€ 73.096,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.096,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione, garage, con cortile e giardino esclusivo ubicata nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito nel mappale 1455	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area sistemata a cortile e giardino -mappale 1455 del foglio 21 di S. Vito al Tagliamento-	163,04	€ 73.096,80	€ 73.096,80

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.964,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.570,10

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.562,18
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 54.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 57.500,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di una abitazione composta da piano terra e primo, garage al piano terra, con cortile e giardino esclusivo sito nel Comune di San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7 il tutto ubicato nel foglio 21 mappale 137 con attiguo terreno sito sul mappale 1455 dello stesso foglio.

L'abitazione (civ. 5) e garage (civ. 7) "immobile in parte censito" ricadono al catasto terreni nel foglio 21 di San Vito al Tagliamento mappale 137 -Ente Urbano- di mq 220,00 con attiguo terreno (cortile e giardino) sito nel retro del fabbricato mappale 1455 di mq 462 con accesso dal mappale 137

Allegati

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 16/10/2018
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 05/11/2018
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure catasto terreni, visura catasto fabbricati e planimetria catastale
- Allegato 5) Copia atto di compravendita di data 08/02/2008 Rep. 58672/15849 del Notaio Suitner Giancarlo, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 2849 e Registro particolare n. 1914 di data 25/02/2008
 - 5/1 Copia atto di mutuo ipotecario di data 08/02/2008 Rep. 58673/15850 del Notaio Suitner Giancarlo, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui Registro generale n. 2850 e Registro particolare n. 516 del 25/02/2008
 - 5/2 contratto di locazione di data 12/04/2016 a favore di [REDACTED] registrato presso l'Ufficio Territoriale di Pordenone il 15/04/2016 al n. 002184 serie 3T
- Allegato 6) Concessione edilizia n. 9794 del 11/01/1994 con elaborato grafico
 - 6/1 certificato di destinazione urbanistica per il mappale 1455 del foglio 21 di S. Vito al Tagliamento
- Allegato 7) Estratto del vigente Piano Regolatore e stralcio delle norme tecniche di attuazione della zona Omogenea B/1
- Allegato 8) Estratto dell'osservatorio quotazioni immobiliari di San Vito al Tagliamento e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Elaborato grafico dello stato dei luoghi difforme dalla planimetria catastale dell'immobile sito in San Vito al Tagliamento Via Monte Santo n. 5 e n. 7

Data 22/11/2018

L'Esperto alla stima
Vinicio Defendi

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA
Via Tel. (0.90 euro)



Comune: SAN VITO AL TAGLIAMENTO
Foglio: 81
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 978.000 metri

ALLEGATO 4



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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

B

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3403138

Comune S. Vito al Tagliamento Ditta [redacted]

Via Monte Santo - Ligugnano

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di S. Vito al Tagliamento

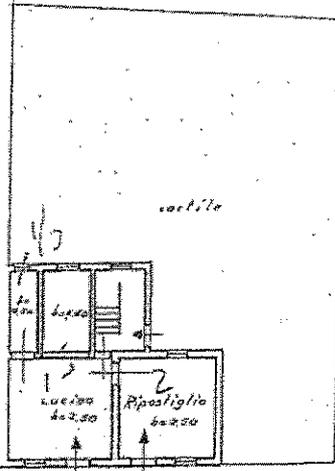
Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

1122
3403138

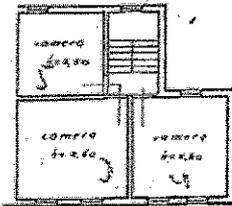
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere inserito a cura del dichiarante nella planimetria riprodotto in ogni immobile denunciato con la presente scheda da presentarsi al censù dell'art. 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

progetti della Ditta sopra intestata



Via Monte Santo

p. 1.



p. 1.

A/5
2^a

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal
Dichiarante

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo de
della Provincia di

Data 9 Marzo 1940

Firma [redacted]

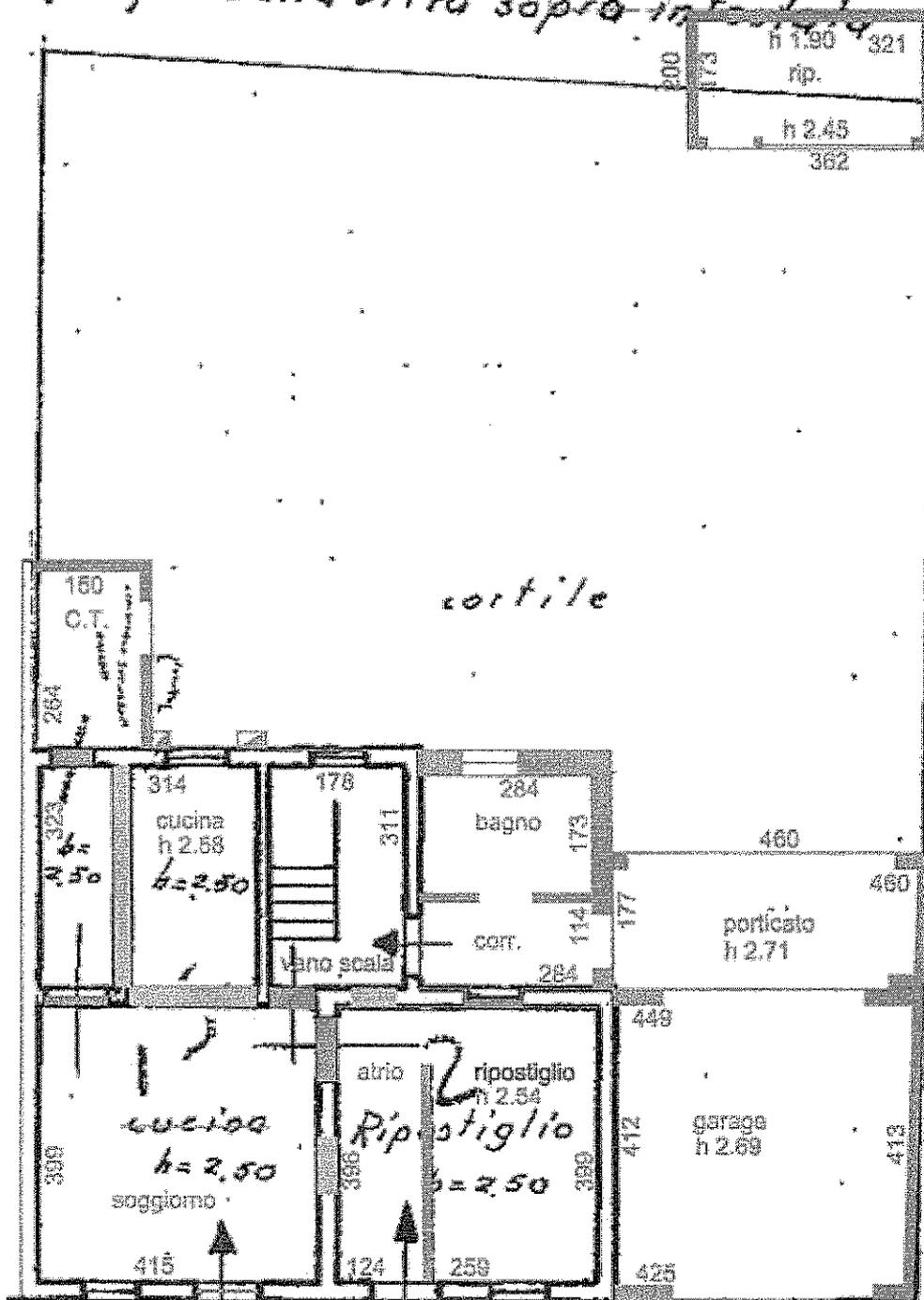
ELABORATO GRAFICO DELLO STATO DEI
 LUOGHI DIFFORME DALLA PLANIMETRIA
 CATASTALE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN VITO
 AL TAGLIAMENTO VIA MONTE SANTO N. 5 E N.7

ALLEGATO n° 10

Il perito Vinicio Defendi _____

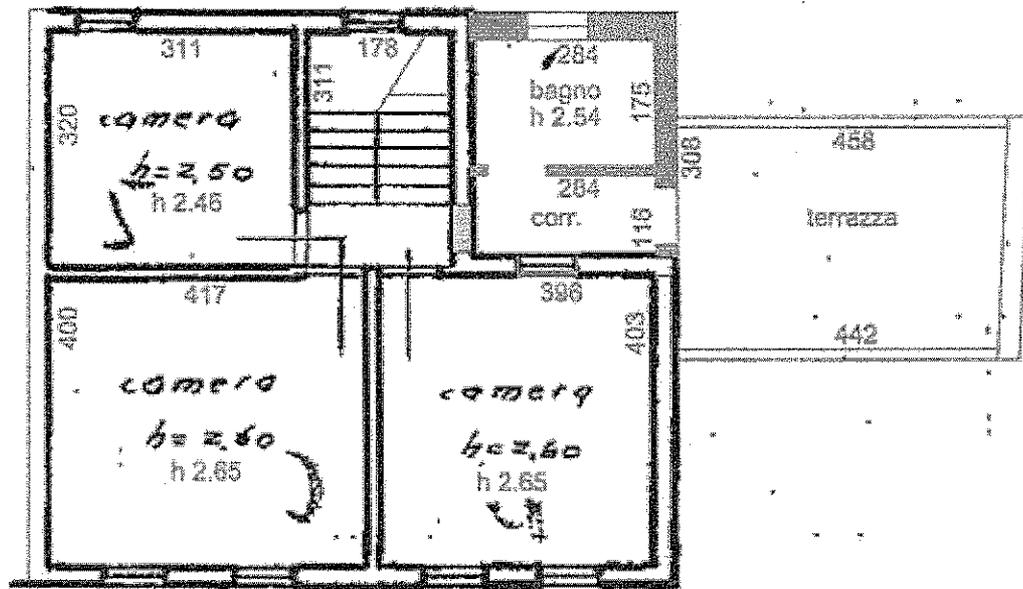
precaria struttura
 abusiva non sanabile

Propri: della Ditta sopra intitolata



Via Monte Santo

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO