Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **100/2018**
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

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] con annesso scoperto Area Urbana;
Dati Catastali: ;
- **foglio 11, particella 331, subalterno 4**, indirizzo Via Casali Sagree, piano T-1-2, comune G994, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 163 mq, rendita € 506,13;
- **foglio 11, particella 331, subalterno 8**, indirizzo Via Casali Sagree, 1, piano T, comune G994, categoria Area Urbana, superficie 758 Mq;

2. Possesso

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2015 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.-Registrato a Pordenone il 17/07/2015 ai nn.4210; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/06/2019; Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/01/2019.
Il contratto si riferisce esclusivamente al Sub. 4- Abitazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese-soc.coop.

5. Comproprietari

Beni: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni
Non è stata riscontrata la continuità delle scritture riferite al Sub.8 del Map. 331, Fg.11 in quanto:
-Il subalterno 8 deriva dall'originario subalterno 3, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2 come da variazione catastale del 16 dicembre 1986 protocollo n. PN0118100 in atti dal 25 settembre 2006 b.c.n.c. (N. 3959.1/1986);
-Con atto di compravendita stipulato in data 15 maggio 1987 è stata ceduta al signor l'unità immobiliare distinta al sub.2 con le inerenti quote millesimali pari a 500/1000 del terreno di pertinenza identificata con il sub. 3 (bene comune non censibile);
-Nella dichiarazione di successione in morte del sig. apertasi in data 2 giugno 2002 N.52 Volume 975 e trascritta in data 28 maggio 2003 ai nn.8472/5701, è stato inserito solamente il sub.1 (unità immobiliare ad uso civile abitazione);
-Nella dichiarazione di successione in morte di apertasi in data 7 settembre 2002 n.79 Volume 977 e trascritta in data 11 luglio 2003 ai nn. 11171/7468, è stato inserito solamente il sub.1 (unità immobiliare ad uso civile abitazione);
-Con frazionamento del 27 settembre 2006 protocollo n. PN0119263 in atti dal 27 settembre 2006 è stato soppresso il subalterno 3 (bene comune non censibile) e sono state costituite tre aree urbane e precisamente i sub. 6, 7 e 8 con intestazione a soggetti diversi;
-Trattandosi di bene comune non censibile ora aree urbane, non si riscontra la continuità delle trascrizioni in quanto mancano gli atti notarili che sarebbero stati necessari affinchè venisse assegnato a ciascun proprietario delle unità (di cui l'area originale era pertinenza in quota millesimale) la quota intera di proprietà su ciascuna area urbana creata catastalmente nel 2006.

8. Prezzo

Bene: Via Casali Sagree n.1 - Loc. Puja - Prata Di Pordenone (PN)

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 36.400,00
Prezzo da occupato: € 36.400,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, nato a Spilimbergo (PN) il 20/09/1975 ed ivi residente in Via di Mezzo n. 1, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott. Francesco Tonon allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Loc. Puja**
Via Casali Sagree n.1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?
Riscontrate alcune difformità catastali non rilevanti quali:
-Sub.8 Area Urbana- indicata errata superficie del lotto (mancato aggiornamento in fase di frazionamento), mancata indicazione in visura catastale del nominativo del coniuge in comunione dei beni Sig.ra p;
-Sub. 4 Abitazione- mancata indicazione in visura catastale del nominativo del coniuge in comunione dei beni Sig.ra ;
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
In riferimento al Sub. 8- "Area Ubana" (di fatto pertinenza del Sub.4 -Abitazione), **non si riscontra la continuità delle trascrizioni** in quanto, derivado da un frazionamento di ex bene comune non censibile, mancano gli atti notarili che sarebbero stati necessari affinchè venisse assegnato a ciascun proprietario delle unità (di cui l'area originale era pertinenza in quota millesimale) la quota intera di proprietà su ciascuna area urbana creata catastalmente nel 2006. Vedasi precisazioni nel relativo paragrafo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Puja, Via Casali Sagree n.1
Note: Con annessa pertinenza scoperta Area Urbana.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ;, foglio 11, particella 331, subalterno 4, indirizzo Via Casali Sagree, piano T-1-2, comune G994, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 163 mq, rendita € 506,13;
Derivante da: Atto di Compravendita Rep.n.47929-35346 rogante Bevilacqua Guido trascritto il 17.12.2015 n.15804-11087; (atto riferito alla quota di 1/2 indivisa).
Confini: Unico corpo immobiliare posto fra i seguenti confini al perimetro dell'area: su un lato con la pubblica via, su un lato part.34, su un lato Part.356, Su un lato Sub.2,6,7 della Part.331 del Fg.11;

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: ;, foglio 11, particella 331, subalterno 8, indirizzo Via Casali Sagree, 1, piano T, comune G994, categoria Area Urbana, superficie 758 Mq
Derivante da: Atto di Compravendita Rep.n.47929-35346 rogante Bevilacqua Guido trascritto il 17.12.2015 n.15804-11087; (atto riferito alla quota di 1/2 indivisa).
Confini: Unico corpo immobiliare posto fra i seguenti confini al perimetro dell'area: su un lato con la pubblica via, su un lato part.34, su un lato Part.356, Su un lato Sub.2,6,7 della Part.331 del Fg.11;

Informazioni in merito alla conformità catastale:
-Porzione di area urbana (di Sup. 90 mq) è stata espropriata ed accorpata alle strade pubbliche, pertanto la superficie effettiva del Sub. 8, catastalmente indicata in mq 758, risulta di fatto essere di mq 668;
-L'intestazione dei Sub. 4 e 8 come si evince dalle visure catastali in Allegato n.1 risulta essere esclusivamente attribuita a . Non viene citata la moglie sposata in regime di comunione dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, di destinazione residenziale, si trova in Via Casali Sagree n.1 a Prata di Pordenone (PN) e più precisamente nella frazione di Puja. Il Comune sorge all'estremo ovest della Regione Friuli Venezia Giulia e confina con la Regione Veneto, ha un'estensione di 22,96 kmq ed è abitato da circa 8.426 abitanti con una densità abitativa di 366,96 ab/kmq. Il centro amministrativo è servito dalla strada Provinciale 35 che lo collega a Pordenone in direzione nord-est e a Oderzo in direzione sud-ovest. Distante circa 10 km circa da Prata di Pordenone si trova lo svincolo autostradale dell'A28. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Pordenone che dista 12 km circa. Il Comune presenta diversi servizi quali scuole, farmacie, ufficio postale, supermercati e banche mentre il complesso ospedaliero più vicino è quello di Pordenone che dista 12 km.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole-industriali.
Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pordenone 12 Km, Svincolo Autostradale A28 10 Km, Collegamento autobus con città di Pordenone 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da
, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2015 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Pordenone il 17/07/2015 ai nn.4210
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/06/2019
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/01/2019.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il contratto di locazione riguarda esclusivamente il Sub.4 (abitazione). Vedasi Contratto di Locazione in Allegato n. 10;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese-soc.coop. contro ;; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; in data 05/12/2006 ai nn. 21793/5740; Importo ipoteca: € 255.276,00; Importo capitale: € 141.820,00.
- **Atto di asservimento:**
A favore del fondo identificato al foglio 11 mappale 331-Sub7,2,5,6. iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2006 ai nn. 21905/12869; Servitu' passiva gravante sul Sub.8 (area urbana) di transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione su una striscia di terreno della larghezza costante di mq 4,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese-soc.coop. contro ; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/04/2018 ai nn. 6399/4788.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile su tre livelli sprovvisto di impianto ascensore o servoscala.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù passiva di passaggio per accesso alle unità immobiliari confinanti.
Costituite a favore ed a carico reciproco delle varie unità immobiliari facenti parte dello stabile, le servitu' di condominio conseguenti alla struttura e conformità dell'edificio così come di fatto edificato e derivanti dal frazionamento di un'unica propietà immobiliare.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Redatto da Ing. Dennis Campagna con studio in Pordenone Via del Passo n.4 il 03-11-2015.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti Titolari/Proprietari:
1. , proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni, (in alcuni atti indicata anche come , proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni;
2. Con Dichiarazione di successione in morte di apertasi in data 2 giugno 2002 N.52 Volume 975 e trascritta a Pordenone (PN) in data 28 maggio 2003 ai nn. 8472/5701 e successiva accettazione di eredità trascritta a Pordenone (PN) in data 6 dicembre 2006 ai nn. 21902/12866, la ditta risultante è:
(in alcuni atti indicata anche come)
;
proprietario per 2/18;

, proprietaria per 2/18;

, proprietaria per 2/18.

Si precisa che nella dichiarazione di successione era stato indicato il sub.1 (ora sub.4) e non il subalterno 3 bene comune non censibile mentre nell'accettazione di eredità è stato indicato il sub.4 (ex sub.1) ed il sub.8 (ex sub. 3 bene comune non censibile).

3. Dichiarazione di successione in morte di apertasi in data 7 settembre 2002 n.79 Volume 977 e trascritta a Pordenone (PN) in data 11 luglio 2003 ai nn.11171/7468 e successiva accettazione di eredità trascritta a Pordenone (PN) in data 6 dicembre 2006 ai nn.21903/12867, la ditta risultante è:

proprietario per 1/3;

, proprietaria per 1/3;

, proprietaria per 1/3

Si precisa che nella dichiarazione di successione era stato indicato il sub.1 (ora sub.4) e non il subalterno 3 bene comune non censibile mentre nell'accettazione di eredità è stato indicato il sub.4 (ex sub.1) ed il sub.8 (ex sub. 3 bene comune non censibile).

Titolare/Proprietario: - **per 1/2**; - **per 1/2** in regime di comunione dei beni; dal 16/11/2006 al 09/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guuido Bevilacqua, in data 16/11/2006, ai nn. 29168/20094; trascritto a Pordenone, in data 06/12/2006, ai nn. 21904/12868.
Note: In fase di stipula Atto di Compravendita il Sig. ha dichiarato di essere celibe in discordanza a quanto risulterebbe agli atti anagrafici (data matrimonio dichiarata 10-08-2005).

Titolare/Proprietario: - ; dal 09/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido da Pordenone, in data 09/12/2015, ai nn. 47929/35346; trascritto a Pordenone, in data 17/12/2015, ai nn. 11087/15804.
Note: Il in atto di compravendita ha dichiarato di essere coniugato in regime assimilabile a quello della separazione dei beni. Sulla base delle norme di rinvio contenute nella normativa nazionale italiana di diritto internazionale privato il regime patrimoniale della famiglia dell'acquirente è regolato dalla legge indiana. La normativa indiana stabilisce che agli acquisti effettuati da coniugi indiani all'estero si applichi la lex rei sitae quindi i beni acquistati da lo sono in regime di comunione legale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31
Intestazione: Sig.
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/11/1959 al n. di prot.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Fabbricato costruito in data anteriore al 01.08.1967;

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:
-diverso inserimento del fabbricato nel lotto;
-diverse distribuzioni dei vani al piano terra e piano primo; Nello specifico è stata riscontrata la presenza di due servizi igienici non riportati nella documentazione di progetto originario, oltre che una diversa destinazione d'uso dei vani e modificata formetria interna.
La scheda catastale risulta essere aggiornata con lo stato di fatto.
Regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.50 della L.R. 19/2009;
Spese sanatoria: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.18/2017 del 20.04.2017;
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n.6;
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 mc/mq
Volume massimo ammesso:	738 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Secondo le casistiche descritte dalle norme di piano in allegato;
Altro:	Ricadente in Zona P1- Classe di Pericolosità Moderata del Piano di Assetto Idrogeologico del Livenza;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile, oggetto di esecuzione, costituito da un fabbricato con annessa pertinenza scoperta, fa parte di un piccolo complesso immobiliare censito al Fg. 11 Map. 331, il quale confina a partire da Nord-Est con la Pubblica via "Casali Sagree", a sud-est con il mappale 34, a sud-ovest con il mappale 356 e a nord-ovest con il mappale 354.
Trattasi di fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra edificato nel 1959 prospicente a corte interna. Inizialmente l'immobile appartenente ad unica proprietà era composto dal corpo abitativo con annessa stalla entrambe insistenti su unico mappale. Successivamente, nel 1986, veniva ricavata una seconda abitazione nel locale adibito a stalla e si costituiva il subalterno 3, corrispondente alla corte esterna, quale bene comune alle due residenze. Nel 2006 gli ex proprietari provvedevano a frazionare la corte esterna comune per costituire 3 aree urbane da assegnare in via esclusiva ai futuri acquirenti.
L'unità oggetto di Esecuzione è composta da porzione del fabbricato (distinto dal Sub.4) adibito a residenza e da area urbana sub. 8, derivante dal frazionamento del bene comune non censibile sub.3.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

;

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **858,90**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 1959
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:
L'unità abitativa si trova in Prata di Pordenone (PN) nella località di Puia, ed è situata in una zona residenziale in diretta prossimità di una zona industriale (vedasi foto aerea).
Il contesto residenziale circostante presenta principalmente edifici unifamiliari risalenti a epoche diverse.
Secondo il vigente PRGC l'area ricade in zona B.2. – Di completamento estensiva.

L'unità oggetto di Esecuzione è composta da porzione di fabbricato adibito a residenza e da area urbana .
La residenza, sita al civico 1 di Via Casali Sagree (vedasi foto 3 e 11) è sviluppata su tre livelli fuori terra (vedasi foto 1 e 2) la quale confina per tre lati con l'area esterna di proprietà foglio 11 mappale 331 subalterno 8 ed il quarto lato in aderenza con altra unità residenziale (vedasi foto 2) censita al foglio 11 mappale 331 subalterno 2 (vedasi elaborato planimetrico).
L'area esterna, subalterno 8, confina con la pubblica via "Casali Sagree" a Nord-est, con il mappale 34 a sud-

est, con il mappale 356 a sud-ovest e con i subalterni 5,6 e 7 a ovest e nord-ovest.
L'accesso alla proprietà si ha da Via Casali Sagree (vedasi foto 4 e 5). Sulla corte insiste una servitù di passaggio di larghezza costante di 4,00 m a favore dei finittimi subalterni 2, 5, 6 e 7 (vedasi foto 8 e 9).

Entrando nell'abitazione dall'ingresso posto al piano terra (vedasi foto 11) si trova un disimpegno il quale serve il locale pranzo di 15,00 mq (vedasi foto 12, 13 e 14) comunicante con la cucina di 8,67 mq (vedasi foto 13 e 15), un locale soggiorno di 15,00 mq (vedasi foto 17) ed un piccolo servizio di 5,67 mq ricavato nel sottoscala (vedasi foto 16).
Dal vano scala (vedasi foto 18) si accede ai piani superiori dove si trovano al piano primo la zona notte ed al piano secondo un locale adibito a soffitta/deposito.
La zona notte è composta da disimpegno di 10,38 mq (vedasi foto 19 e 21) che serve un bagno di 8,67 mq (vedasi foto 20), due camere aventi superficie utile di 15,00 mq ciascuna (vedasi foto 22, 23 e 24) ed un poggiolo di 1,90 mq affacciante sul subalterno 8 (vedasi foto 25)
Al secondo ed ultimo piano vi è la soffitta di utili 52,15 mq adibita a locale di deposito (vedasi foto 26 e 27).

Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia nei locali della zona giorno e nel disimpegno notte, in quadrotti di parquet nelle camere ed in piastrelle di ceramica nei bagni.
I serramenti sono doppi con quelli interni in legno tinta crema e vetro singolo mentre quelli esterni in alluminio tinta oro e vetro singolo. Gli oscuranti sono del tipo avvolgibile con cassonetto interno. I muri sono intonacati e tinteggiati ma in diverse aree dell'abitazione si ricontra la presenza di muffe e umidità.
L'unità è termoautonoma con caldaia installata all'esterno (vedasi foto 28) e terminali di emissione di tipo a radiatori. L'impianto, da tempo inattivo, risulta in pessimo stato manutentivo e scollegato dalla rete civica di adduzione gas metano. L'acqua calda viene prodotta da boiler elettrico sito internamente al bagno del piano primo (vedasi foto 20).
Si desume da quanto visibile dal sottotetto che il fabbricato abbia struttura in blocchi di laterizio e copertura in legno con soprastante manto in tegole di laterizio.
L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di un generale intervento di ristrutturazione e verifica statica.

Caratteristiche descrittive:
Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
La superficie è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
c) della superficie del sottotetto nella misura del 50%;
d) della superficie scoperta nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie del sedime dell'unità principale;
e) della superficie scoperta eccedente nella misura del 2%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	129,00	€ 250,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0,30	0,57	€ 250,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	0,50	30,00	€ 250,00
Cortile	sup lorda di pavimento	0,10	7,00	€ 250,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,02	11,96	€ 250,00
			178,53	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.
Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo" ed è comprensivo delle parti esclusive e condominiali.
Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.
Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.
I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
La superficie è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
c) della superficie del sottotetto nella misura del 50%;
d) della superficie scoperta nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie del sedime dell'unità principale;
e) della superficie scoperta eccedente nella misura del 2%;

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al I° semestre 2018.
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600,00-750,00;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.632,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Vani principali	129,00	€ 250,00	€ 32.250,00
Poggiolo	0,57	€ 250,00	€ 142,50
Sottotetto	30,00	€ 250,00	€ 7.500,00
Cortile	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
Area scoperta	11,96	€ 250,00	€ 2.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.632,50
Valore corpo	€ 44.632,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.632,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.632,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	178,53	€ 44.632,50	€ 44.632,50

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%) € 6.694,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **36.437,63**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **36.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **36.400,00**

Allegati

All.1 : documentazione catastale;
All.2 : atti di provenienza;
All.3 : ispezioni ipotecarie;
All.4 : certificazione anagrafica;
All.5 : doc. edilizia;
All.6 : doc. urbanistica;
All.7 : Attestato di Prestazione Energetica;
All.8 : doc. fotografica;
All.9 : elaborati grafici;
All.10: contratto di locazione;
All.11: certificato provvedimenti edificatori e sanzionatori;

Data generazione:
04-02-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo