
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aquileia Capital Services Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **13/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in li-
nea

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Descrizione zona: Semplice, spartana, come le pietre lavorate a mano dagli scalpellini locali: così si presenta agli occhi del turista questo piccolo comune immerso nel verde, dal quale in passato partirono cuochi, personale di cucina e d'albergo diventati famosi in tutto il mondo. Posto alle pendici del monte Cavallo, è punto di partenza di numerosi itinerari nella natura lungo pendii, boschi e declivi di rara e suggestiva bellezza. In assoluto equilibrio, a Budoia convivono natura e arte: ci sono i piccoli borghi e le chiese tutte da scoprire, i siti di pregio archeologico della valle del Tomé, le splendide verticalità montane usate come palestre di roccia. Ai funghi viene dedicata, nella seconda e terza settimana di settembre, una famosissima sagra paesana dove si danno appuntamento micologi italiani e stranieri. In definitiva la zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni unifamiliari, abitazioni in linea tipiche per la zona in oggetto ed abitazioni plurifamiliari anche in condominio, (queste più centrali). Le stesse sono comprensive di urbanizzazione primaria e secondaria nonché servizi connessi, tra cui Bar, scuole, supermercati, Banche e quant'altro.

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

Soggetto n.1 , - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.2 - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.3 - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.4 - per la quota di 1/4 di proprietà

Dati Catastali: foglio 14, particella 1509, scheda catastale PN 0043862, indirizzo Via Dei Colli n.25, piano 0-1-2, Comune Budoia, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,0 VANI, superficie 153,0 MQ Totale escluso aree scoperte 132,0 mq, rendita € € 242,22

2. Possesso

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Possesso: Occupato da Familiari comproprietari dell'immobile, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Creditori Iscritti: Aquileia Capital Services Srl, MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

5. Comproprietari

Beni: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Corpo: Abitazione in linea

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Dei Colli n.25 - Budoia (PN) - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - Abitazione in linea

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 29 Aprile 2019, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 14 maggio 2019 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-

locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaiperizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML

sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie; visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consi-

stenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,

- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;

- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.

Beni in **Budoia (PN)**
Località/Frazione **Budoia (PN)**
Via Dei Colli n.25

Lotto: 001 - Abitazione in linea

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 in linea.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Budoia (PN) CAP: 33070 frazione: Budoia (PN), Via colli n.25

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note:

per la quota di 2/9 di proprietà, **quale debitrice**

, per la quota di 1/3 di proprietà,

7 per la quota di 2/9 di proprietà,

per la quota di 2/9 di proprietà, **quali terzi datori di ipoteca**

Del bene immobile sito nel Comune di Budoia (PN) in Via dei Colli così censito al Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 1509, piano T 1-2, Categoria A/4 Consistenza 7,0 vani;

Identificato al catasto Fabbricati:

Soggetto n.1 , - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.2 - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.3 - per la quota di 1/4 di proprietà

Soggetto N.4

- per la quota di 1/4 di proprietà

Dati Catastali: foglio 14, particella 1509, scheda catastale PN 0043862, indirizzo Via Dei Colli n.25, piano 0-1-2, Comune Budoia, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,0 VANI, superficie 153,0 MQ Totale escluso aree scoperte 132,0 mq, rendita € 242,22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vista la ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Budoia, non risulta essere presente nessuna pratica relativa al fabbricato in oggetto, censito in via dei Colli n.25 - Pertanto da una analisi raffronto effettuata durante il sopralluogo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non sono presenti irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale del Comune pedemontano. Lo stesso è situato all'interno di una strada del centro storico di Budoia, lambita da laterali che convergono sia all'esterno del centro storico che all'esterno dello stesso. In definitiva una zona normale del centro storico e sufficientemente dotata di servizi. **Caratteristiche zona:** semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Aviano.

Attrazioni paesaggistiche: Cappella di S. Andrea di Budoia, Festa dei funghi.

Attrazioni storiche: Cappella di S. Andrea di Budoia Sentiero naturalistico Chiesetta di san Tomè.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e linea ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Familiari comproprietari dell'immobile, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA contro

Iscritto/trascritto a Agenzia delle

Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 26/05/2008 ai nn. 8724/1658; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 240.000,00;

Note: Intestazione e dati catastali

Soggetto n.1 - per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.2

- per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.3 - per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.4 - per la quota di 1/3 di proprietà

Dati Catastali: Foglio 14, particella 1509Sub.//, Via Dei Colli n.25 Piano T-1-2 Cat A/4, Cl.4, vani 7,0 R.C. € 242,22

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Aquileia Capital Services Srl contro
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Pordenone in data 21/01/2019 ai nn. 991/733;
INTESTAZIONE E DATI CATASTALI

Soggetto n.1 , - per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.2 - per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.3 - per la quota di 2/9 di proprietà

Soggetto N.4 - per la quota di 1/3 di proprietà

Dati Catastali: Foglio 14, particella 1509Sub.//, Via Dei Colli n.25 Piano T-1-2 Cat A/4, Cl.4, vani 7,0 R.C. € 242,22 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in linea

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: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si, solo vincolo urbanistico

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 308,16 Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Certificato APE, redatto dal Perito industriale Campaner Fabio, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati;Pordenone n.593 Codice identificativo: 54578-2019-PN-APE-DEF VALIDO FINO AL: 10/09/2029

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

al . In forza di denuncia di successione; trascritto a Agenzia delle entrate di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliare, in data 03/02/2005, ai nn. 2029/1372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Vista la ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Budoia, non risulta essere presente nessuna pratica relativa al fabbricato in oggetto, censito in via dei Colli n.25 - Pertanto da una anali

NOTE: Vista la ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Budoia, non risulta essere presente nessuna pratica relativa al fabbricato in oggetto, censito in via dei Colli n.25 - Pertanto da una analisi raffronto effettuata durante il sopralluogo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non sono presenti irregolarità.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vista la ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Budoia, non risulta essere presente nessuna pratica relativa al fabbricato in oggetto, censito in via dei Colli n.25 - Pertanto da una analisi raffronto effettuata durante il sopralluogo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non sono presenti irregolarità.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.2 del 08 Agosto 2014 e e Decreto del Presidente della Regione n.0160/Pres del 30 Luglio 2014 BUR n.34 del 20 Agosto 2014
Zona omogenea:	A03 - A7
Norme tecniche di attuazione:	PREMESSA Il Comune di Budoia è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) la cui impostazione strategica risale alla modificate conseguentemente alle riserve di cui al parere n.01/14 d.d.20.01.2014 alle Osservazioni/Opposizioni e all'allegato alla delibera 1391 del 24 luglio 2014 Art 45. - Zona A0.3 (Edifici soggetti a ristrutturazione) Ferma restando la definizione di legge dell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 4, co. 1,lett. c), della L.R. 19/2009) con l'esclusione di demolizione totale

e con la possibilità di ampliamento (art. 38, co. 3, della L.R. 19/2009) che qui si intende richiamata, si specifica quanto segue. Il Piano con questa categoria individua aree, edifici ed insiemi di edifici che per la loro configurazione contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario. Le aree individuate si riferiscono ad ambiti dove gli interventi del dopo terremoto (1976) hanno avuto una parziale attuazione e quindi esiste un patrimonio edilizio ancora da recuperare. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie e sagome preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati: - alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi; - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari. Quando si devono eseguire lavori che comportano la demolizione parziale delle murature esterne in pietra esistenti la ricostruzione deve avvenire recuperando la pietra originaria riposta in opera lavorata a faccia – a – vista. Le pareti in linea alla strada non possono essere demolite tranne quelle previste espressamente dal piano e quelle costruite totalmente o parzialmente in epoca recente con materiali diversi dalla pietra locale, per le quali deve essere poi eseguita la ricostruzione sullo stesso allineamento originario. Negli edifici aventi il "Vincolo di facciata" non sono ammesse demolizioni totali della parete, ma solo quelle derivanti dalle demolizioni interne indispensabili per l'adeguamento delle altezze dei piani abitabili o agibili e per la chiusura e/o per la formazione di fori (apertura di porte, portoni e finestre) secondo la regola forometrica caratteristica del luogo. L'inserimento di elementi strutturali (pilastri), di elementi accessori (canne fumarie, elementi di impianti tecnologici) che non possono essere realizzati nascosti dal paramento esterno in pietra, dovranno essere rivestiti da intonaco e la facciata dovrà risultare rappezzata in modo tale che l'intonaco e la pietra a vista conseguano ad un disegno d'insieme geometrico e armonico. Sono consentite le canne fumarie in rame. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordi-

na. Queste opere dovranno comunque essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e precisazioni del presente Piano. Non possono essere autorizzati o concessi interventi che riguardano opere parziali non finalizzate alla eliminazione degli elementi architettonici in evidente contrasto con i valori storico – culturali della zona (si fa riferimento alla eliminazione, ove esistono, di oscuranti avvolgibili in P.V.C o simili, alle coperture in lamiera o eternit o tegole alla marsigliese ecc. o altri materiali estranei al luogo). Quando l'intervento riguarda una porzione del fabbricato (sempre nel rispetto di quanto detto sopra) deve essere garantita la stabilità dell'intero edificio. Le parti non comprese nell'intervento potranno far parte di un secondo lotto lavori che dovrà risultare integrato con l'esistente. Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio, con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di setti, pilastri e della muratura interna, e non oltre la demolizione con ricostruzione di una parete esterna, per le case in linea o a schiera, e di due pareti esterne per le case isolate. Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico. Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per diventare la vetrata di un vano abitabile, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento. Sono consentiti gli ampliamenti igienico funzionali da realizzare oltre che nelle aree individuate come A.O.6., in sopraelevazione nel rispetto della tipologia edilizia e del valore storico ambientale del fabbricato. Nel progetto di ampliamento si dovrà tenere conto dei fabbricati circostanti, specie se segnalati con vincolo di facciata, per non alterare i rapporti complessivi della cortina edilizia.

L'ampliamento in sopraelevazione è consentito solo nei casi di dimostrata necessità per il nucleo familiare, e nei casi in cui esiste un piano "granaio" o "soffitta", con illuminazione con finestra, e ci sia il rispetto dei parametri di cui all'art.39 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici che non si trovano posizionati sul fronte della strada pubblica, gli ampliamenti in sopraelevazione sono

	<p>consentiti anche se non esiste un Piano “Granaio” o “Soffitta” purché con l’ampliamento non si supera l’altezza degli edifici contermini. Art 49. - Zona A0.7 (Aree libere inedificabili); E’ costituita dalle aree libere inedificabili, integrate fra ambiente naturale e beni storico – artistico – culturali, non compromesse dall’edificazione. La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito. Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpati al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l’edificio con l’ambiente costruito e naturale esistente intorno. E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC. Sono consentiti i fabbricati accessori di cui all’art. 13 delle presenti NTA. Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale. I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vista la ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Budoia, non risulta essere presente nessuna pratica relativa al fabbricato in oggetto, censito in via dei Colli n.25 - Pertanto da una analisi di raffronto effettuata durante il sopralluogo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non sono presenti irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione in linea**

Trattasi di abitazione in linea ad uso residenziale con relativi corpi ad uso accessori il tutto sito nel Comune di Budoia (PN) in Via Dei Colli n.25 L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale in linea, al momento del sopralluogo risulta essere occupato dagli eredi, in quanto trattasi di abitazione anche ad uso vacanze. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano in sassi ; diversamente invece per i manufatti collocati nel cortile con destinazione ad uso deposito/magazzino sono miste (sassi, blocco di calcestruzzo e pietre a colore naturale e prive di rifinitura). I serramenti esterni (scuri) della abitazione, sono esternamente in legno di colore verde, mentre le chiusure interne sono costituite da serramento in legno a vetratura singola. Diversamente per gli accessori gli scuri esterni, sono sempre di colore verde e le chiusure interne in legno ormai vetusto con vetratura singola. Le pavimentazioni interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura a pavimentazione del tipo in legno, diversamente per le zone adibite a magazzino/deposito sono al grezzo e privo di qualsiasi rivestimento. Gli sporti del tetto in legno, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera. La copertura in mantellata di coppi. Le pavimentazioni esterne del marciapiede (solo esclusivamente all'interno della proprietà) sono in calcestruzzo lisciate senza finiture.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

L'edificio residenziale in linea è composto da più unità abitative, ma oggetto di Esecuzione Immobiliare è solamente una porzione fronte strada meglio identificata nell'elaborato come civico 25. La zona antistante al Fabbricato residenziale è lambita da una strada con fondo di asfalto la quale prevede la possibilità di sostare per un periodo solo momentaneo per scarico e scarico. Diversamente nelle zone adiacenti più avanti insiste una zona a parcheggio. Addentrandoci attraverso la porta di ingresso posto fronte strada, sempre di proprietà dell'esecutato, si accede direttamente all'interno della abitazione, la quale attraverso un corridoio che comunica tra la zona cucina, soggiorno e disimpegno, si può accedere ad una corte interna ove insiste un fabbricato, sempre di proprietà dell'esecutato che viene disposto ad uso magazzino. All'interno della corte, c'è la possibilità di accedere sia alla zona abitazione, alla zona adibita a deposito, ripostiglio e legnaia. Addentrandoci attraverso la porta di ingresso del soggiorno dell'immobile della abitazione, si può accedere direttamente anche alla zona pranzo attraverso una apertura realizzata nella muratura esistente, nonché bagno ed antibagno. Proseguendo si attraverso una scala interna con struttura in legno, si accede ai locali adibiti a camere. Risalendo ancora attraverso la scala interna, che unisce il piano primo con il secondo si arriva ad un ulteriore locale adibito a zona notte composte camere e soffitta. Il solaio di interpiano in legno con travature in legno e sovrastante tavolato in legno. La copertura del fabbricato in oggetto, risulta essere a due falde. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo entro terra ;
 - Muratura al piano terra, primo e secondo misto in sassi con struttura di irrigidimento in calcestruzzo a misure variabili;
 - I solai sono del tipo in legno con sovrastante listoni, pure in legno;
 - Solaio di copertura e sporti di linda in legno;
 - Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;
- Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:
- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale e parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
 - Pavimentazioni delle zone notte sono in listoni a misure variabile in legno,
 - Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
 - Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra e vasca da bagno;
 - Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;
 - Serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, a protezione scuri in legno obsoleti ;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati con finitura in malte fine;
-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
-Impianto di riscaldamento piano terra, primo e secondo del tipo a radiatori classici;
-Impianto acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico,
-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori ;
-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;
In definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo sufficiente

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di

Quale debotrice

Eventuali comproprietari:

1/3 di

2/9 di

2/9 di

Quali terzi datori di ipoteca

Del bene immobile sito nel Comune di Budoia (PN) in Via dei Colli così censito al Catasto Fabbricati: Foglio 14, particella 1509, piano T 1-2, Categoria A/4 Consistenza 7,0 vani;

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: 0-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (tre) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (tre) e di cui interrati n.0 (zero)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Trattasi di abitazione in linea ad uso residenziale con relativi corpi ad suo accessori il tutto sito nel Comune di Budoia (PN) in Via Dei Colli n.25 L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale in linea, al momento del sopralluogo risulta essere occupato dagli eredi, in quanto trattasi di abitazione anche ad uso vacanze. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano in sassi ; diversamente invece per i manufatti collocati nel cortile con destinazione ad uso deposito/magazzino sono miste (sassi, blocco di calcestruzzo e pietre a colore naturale e prive di rifinitura). I serramenti esterni (scuri) della abitazione, sono esternamente in legno di colore verde, mentre le chiusure interne sono costituite da serramento in legno a vetratura singola. Diversamente per gli accessori gli scuri esterni, sono sempre di colore verde e le chiusure interne in legno ormai vetusto con vetratura singola. Le pavimentazione interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura a pavimentazione

del tipo in legno, diversamente per le zone adibite a magazzino/deposito sono al grezzo e privo di qualsiasi rivestimento. Gli sporti del tetto in legno, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera. La copertura in mantellata di coppi. Le pavimentazioni esterne del marciapiede (solo esclusivamente all'interno della proprietà) sono in calcestruzzo lisciate senza finiture. Nel contesto sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione di tipo economico (A4) con annesso locale ad uso deposito e magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	132,00	€ 600,00
			132,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2028

Zona: BUDOIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuandone quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili a quello in esame, sia per tipologia, dimensione e vetustà; pertanto si applica il criterio di stima Comparativa

Elenco fonti:

Catasto di Budoia (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Budoia (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare:

Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone e del Comune di Budoia.

Beni comparabili presenti in zona.

Borsino immobiliare e della provincia di Pordenone.

Principali Agenzie immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonchè professionisti del mercato immobiliare.

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare .

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione in linea. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico (A4) con annesso locale ad uso deposito e magazzino	132,00	€ 600,00	€ 79.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.200,00
Valore corpo			€ 79.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea	Abitazione di tipo popolare [A4]	132,00	€ 79.200,00	€ 17.600,00

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 disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.880,00

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:

€ 67.320,00

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti

Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Richiesta copia Successione, Richiesta contratto locazione
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti

Data generazione:
30-09-2019 17:10:46

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto