

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **48/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Renato Giust
Codice fiscale: GSTRNT62D09H657K
Partita IVA: 01232790939
Studio in: Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile
Telefono:
Fax:
Email: renatogiust@gmail.com
Pec: renato.giust@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Descrizione zona: Zona Borgate Conurbate S. Giacomo, Varda

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

Dati Catastali: sezione censuaria Brugnera, foglio 18, particella 638, superficie catastale 285

2. Possesso

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Equitalia Nomos spa,

5. Comproprietari

Beni: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Giacomo, 34 - San Giacomo - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 24.01.2018, il sottoscritto Renato Giust è stato nominato dal Giudice Biasutti Monica incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 048/2017 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

ACCERTAMENTI ESEGUITI

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.3-3a-3b-3c-3d-3e-3f);

- documentazione fotografica (Allegati n.3-3a-3b-3c-3d-3e-3f);

- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.4-

5);

- acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.5);

- acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 10);

- ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del (Allegato 10);

- acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA (Allegato n.1);
- acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegato n. 2);
- certificato di residenza pdf (Allegato 7);
- certificato di stato civile pdf; (Allegato 9);
- attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 6).
- certificato di morte del coniuge (Allegato n. 8)
- planimetria fognatura esistente (Allegato n. 11)
- attestato di prestazione energetica (Allegato n. 12)

Beni in **Brugnera (Pordenone)**
Località/Frazione **San Giacomo**
Via San Giacomo, 34

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: San Giacomo, Via San Giacomo, 34

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

-

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Brugnera, foglio 18, particella 638, superficie catastale 285

Derivante da: Tipo mappale del 14/10/2004 protocollo n. PN0113064 in atti dal 14/10/2004 (n. 113064.1/2004). FRAZIONAMENTO del 14/10/2004 protocollo n. PN0113064 in atti dal 14/10/2004 (n.113064.1/2004)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in oggetto si trova alla prima periferia di Brugnera, non distante dal cimitero. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di vecchi stabili industriali e artigianali legati al settore del mobile, ormai in disuso. Zona tranquilla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro di Brugnera, Sacile, Pordenone e Oderzo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villa Varda, fiume Livenza..

Attrazioni storiche: Villa Varda.

Principali collegamenti pubblici: Da Oderzo lungo la SP 50 Oderzo-Pordenone; 17 km, Da Pordenone lungo la SP 5° Pordenone-Oderzo 18 km, Da Conegliano lungo la SS 13 e la A28 uscita a Sac 22.5 km, Da Portogruaro lungo la A28 uscita Sacile Est 38.5 km, Da Sacile lungo la SP 15 8 km, da Sacile con linea corriere ATVO 18a 8 km, Da Pordenone con linea corriere ATAP Route n.23 18 km, Da Oderzo con linea corriere ATVO 18a 17 km, Da Conegliano linea corriere ATVO 154 e 18a

23 km, Da Portogruaro linea corriere ATVO 18a 40 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos spa contro
Derivante da: atto amministrativo; Iscritto/trascritto a Torino in data 01/08/2008 ai nn.
12927/2479; Importo ipoteca: € 32983.08; Importo capitale: € 16491.54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il, 22/10/2009, a favore di Equitalia Nomos spa contro
Derivante da: atto amministrativo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2009
ai nn. 15169/2315; Importo ipoteca: € 32983.08; Importo capitale: € 16491.54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____ Derivante
da: 0281 decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2009 ai nn.
8510/1561; Importo ipoteca: € 8000.00; Importo capitale: € 4178.47.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il contro _____ Derivante da: atto n. 0803
cancellazione totale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2009 ai nn. 15056/2296;
Importo ipoteca: € 8000.00; Importo capitale: € 4178.47.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ Derivante
da: 0100 a garanzia di altra obbligazione; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2009 ai
nn. 14994/2875; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 34500; Note: Con l'atto di cui al
titolo il Sig. _____ a garantire il pagamento del debito di euro 34500.00
(trentaquattromila-cinquecento), nonchè a garanzia degli interessi, delle spese, delle imposte e
degli altri accessori, concede ipoteca per il complessivo importo di euro 60000.00 (sessantamila)
a favore del Sig. _____ sull'immobile di cui al quadro B). Con fini: su un lato particella n.
293; su un lato particella n. 639; su un lato particella n. 193. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di _____ contro _____ Derivante da: 726 verbale
pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2017 ai nn. 3501/2400.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22/7/71

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SOPRAELEVAZIONE DI UN GABINETTO

Presentazione in data 06/08/1971 al n. di prot. 5925

Rilascio in data 15/09/1971 al n. di prot. 22077-1

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo rurale [A6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	consigliare n. 49 in data 01-09-2014
Zona omogenea:	B3 - di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	ART. 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA. A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) alberghiera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico; b) (soppressa); c) commerciale al dettaglio; d) direzionale; e) opera di interesse collettivo; f) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m3 di unità funzionale residenziale esistente, senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri; g) servizi di interesse residenziale. 2.

In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso: a) è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non artigianale di servizio; b) se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale: 1) è vietato il frazionamento, se non per attuare destinazioni d'uso di cui al comma 1; 2) è ammesso il riuso per deposito o magazzino non compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe. B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: 1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9. È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per ottenere congruenza tipologica di coperture contigue; a1) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 m², o pari a esistente; b) distanza da confine: 1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5; 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0; 4) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0; c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10; d) distanza da strada: 1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente; e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente; e1) distanza di recintazione da asse stradale: m 6. Resta salva la possibilità del Comune di permettere una distanza minore in presenza di allineamenti significativi consolidati; f) indice di fabbricabilità fondiaria: m³/m² 0,8, o pari a esistente + 150 m³ per ogni unità funzionale. Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta. Vale la norma di cui all'art. 1, comma 15; g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari

se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno; 2) di relazione: 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) (soppresso); 2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%; 2.4) di Su direzionale: 30%; 2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; 2.6) residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recintazione; 2.7) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%; h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente. 2. L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al comma 1, lettera f), è maggiorato: a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile; b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa; c) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio; d) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori non vincolate a conservazione separate: di una misura pari al 50% delle opere demolite. Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico; e) per imboscamento di terreno di seminativi esistenti: 1 m³ per ogni 20 m² di imboscamento. Il bosco può avere radure e stagni; f) per realizzazione di opera alberghiera

per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%; g) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%. Le maggiorazioni: a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto; a2) non sono ammesse oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di m^3/m^2 4, se non in Pac; a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano. C) Disposizioni particolari. 1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento. 2. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 verso strada e verso confine di proprietà fino a distanza di 3 metri dalla strada, e metri 1,8 verso confine di proprietà a distanza dalla strada superiore a metri 3, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso. 3. In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada: a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi; b) accessi carrai nuovi sono vietati se non per: 1) servizio di edifici residenziali unifamiliari; 2) spostamento, accorpamento o sdoppiamento per distinguere entrata e uscita di accessi esistenti. 4. Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m^2 4, se non di opere edilizie in corso. 5. Il Pac di Maron, area di via IV Novembre, prevede tra l'altro ricomposizione dei volumi esistenti, mediante sostituzione o evoluzione di quelli incongrui con la storicità del luogo verso forme, dimensioni e funzioni congrue con l'importanza e il carattere di centro città da assegnarsi al luogo. 6. Il Pac di Brugnera capoluogo, area di via Ponte di Sotto prevede tra l'altro: a) accessi o diramazioni solo dalla strada laterale a nord-est; b) allargamento della strada laterale a nord-est; c) costituzione di almeno 20 posti auto per parcheggio di relazione ulteriori rispetto al parcheggio di relazione previsto dall'indice di zona. 7. In area di convenzione di via Orsera a

	Tamai la realizzazione di edifici è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro: a) allargamento e sistemazione viaria; b) misure per permettere l'accessibilità in sicurezza. 8. Nell'area compresa nel perimetro di Pac della zona O di Tamai tra via Pordenone e strada provinciale 25 (di Tamai) valgono le norme di cui all'art. 17, sezione C), comma 4, per la parte interessata. 9. Nell'area di convenzione di Tamai, via De Gasperi, la realizzazione di edifici è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro la cessione al Comune di un'area della profondità di metri 15 lungo tutto il lato nord. 10. Nell'area compresa nel perimetro di Pac di Tamai, area di via Pradella, sono vietati nuovi accessi da via Levada e da via Pradella.
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:	mc/mq 0,8 o pari a esistente più 150 mc per ogni unità funzionale
Altezza massima ammessa:	2) a distanza dal confine inferiore a m 5: 2.1) in
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

-

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,32**

E' posto al piano: 1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente inizio novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: piccolo ampliamento bagno 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 pt - 2.50 p1 - 2.80 p2

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro

accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: L'antenna è ad uso privato e non collettivo

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **plastica bianca** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

- Note: sulla via interna di accesso all'abitazione esiste una condotta di rete fognaria che presenta caratteristiche di continuità ma non collegata al depuratore (Allegato 11)

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 676,00
serra piano terra	sup lorda di pavimento	0,60	3,87	€ 676,00
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	64,22	€ 676,00
terrazzo primo piano	sup lorda di pavimento	0,35	3,55	€ 676,00
soffitta piano secondo	sup lorda di pavimento	0,75	47,63	€ 676,00

184,27

Accessori:

A

1. Area scoperta

Identificato al n. 34

Posto al piano terra

Composto da cortile

Sviluppa una superficie complessiva di 168 mq

Destinazione urbanistica: zona B3 - di completamento, estensiva

Valore a corpo: € **1680****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: BRUGNERA

.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 124.564,83

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	65,00	€ 676,00	€ 43.940,00
serra piano terra	3,87	€ 676,00	€ 2.616,12
abitazione piano primo	64,22	€ 676,00	€ 43.412,72
terrazzo primo piano	3,55	€ 676,00	€ 2.401,49
soffitta piano secondo	47,63	€ 676,00	€ 32.194,50
Valore corpo			€ 124.564,83
Valore accessori			€ 1.680,00
Valore complessivo intero			€ 126.244,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.244,83

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso Area	184,27	€ 126.244,83	€ 126.244,83

	scoperta			
--	----------	--	--	--

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.561,21
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:	€ 94.683,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
02-03-2018 19:03:45

L'Esperto alla stima
Arch. Renato Giust