

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **201/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - casa in linea
di testa , 002 - casa in
linea di di mezzo**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)

Telefono: 042172522

Fax: 042172522

Email: arch.mariofabretti@gmail.com

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: piccola località posta a circa 3 km dal Comune a destinazione prevalente residenziale ed agricola.

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 32, particella 534, subalterno 4, indirizzo Via Santa Petronilla 28, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento , categoria A/3, classe 3, consistenza 13, superficie 281 mq, rendita € 973.52,

foglio 32, particella 534, subalterno 5, indirizzo Via Santa Petronilla 28, piano T, comune San Vito al Tagliamento , categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, superficie 68 mq, rendita € 137.58

Lotto: 002 - casa in linea di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 32, particella 534, subalterno 7, indirizzo Via Santa Petronilla 26, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento , categoria A/2, classe 2, consistenza 10.5, superficie 213 mq, rendita € 976.10

2. Possesso

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Possesso: Occupato da ██████████ usufruttuario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto
Comproprietari: [REDACTED] usufruttuario

6. Misure Penali

Beni: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - casa in linea di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Corpo: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

Corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Santa Petronilla 26-28 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - casa in linea di testa

Prezzo da libero: € 162.000,00

Prezzo da occupato: € 130.000,00

Lotto: 002 - casa in linea di mezzo

Prezzo nuda proprietà: € 76.500,00

Premessa

Con ordinanza del 11 Gennaio 2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 201/18, la S.V.I., nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia col n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. mi concesse il termine per il deposito della relazione, rinviando l'udienza al 12 Giugno 2019.

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Savorgnano**
via Santa Petronilla 26-28

Lotto: 001 - casa in linea di testa

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: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito.
sito in frazione: Savorgnano, via Santa Petronilla 26-28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 534, subalterno 4, indirizzo Via Santa Petronilla 28, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento , categoria A/3, classe 3, consistenza 13, superficie 281 mq, rendita € 973.52

Derivante da: atto di donazione notaio Pascatti del 11/2/1992 rep 44603 e riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] atto di donazione e permuta notaio Pascatti del 25/2/2004

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 534, subalterno 5, indirizzo Via Santa Petronilla 28, piano T, comune San Vito al Tagliamento , categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, superficie 68 mq, rendita € 137.58

Derivante da: atto di donazione notaio Pascatti del 11/2/1992 rep 44603 e riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] atto di donazione e permuta notaio Pascatti del

25/2/2004

Vedi all. n.1 doc. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si fa presente che il sub 6 è scoperto di pertinenza dei sub 4-5

Note generali: si fa presente che il subalterno 6 scoperto esterno è bene comune non censibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto in località Savorgnano appena fuori paese, la destinazione prevalente è quella residenziale ed agricola.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: centro di San Vito al Tagliamento .

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/02/2012 ai nn. 2515/314; Importo ipoteca: € 72000; Importo capitale: € 40000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2016 ai nn. 16543/2926; Importo ipoteca: € 139696.47; Importo capitale: € 160000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/07/2017 ai nn. 9338/1722; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 96123.34.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2018 ai nn. 13588/9967.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito

Vedi all. n.1 doc. 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non fa parte di un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si fa presente che è stata creata una servitu' di transito a favore del sub 7 larga 4 metri posta sullo scoperto sub 6

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Vedi all. n.1 doc. 7

6. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3327/x

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 11/04/1968 al n. di prot. 3327/x

Abitabilità/agibilità in data 18/11/1968 al n. di prot. 3327/x

Numero pratica: 13945/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione dei fabbricati rustici

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 13/04/1989 al n. di prot. 13945/88

Abitabilità/agibilità in data 10/08/1992 al n. di prot. 13945/88

Numero pratica: 3143

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazioni interne e sopraelevazione vano scala

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data al n. di prot. 3143

Numero pratica: 13231

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/11/1991 al n. di prot. 13231

Numero pratica: 2329

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento lavori conc. 3143-13231-3254

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot. 2329

Vedi all. n.1 doc. 4

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna del fabbricato principale piano terra e piano secondo con variazioni forometriche e del tetto e locale accessorio diversa distribuzione interna e di ornato con realizzazione di tettoia a copertura della pompa d'acqua
 Regularizzabili mediante: pratica in sanatoria
 pratica in sanatoria : € 4.000,00
 Oneri Totali: €4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiglio Comunale n.86 del 03/12/2001
Zona omogenea:	cli immobili ricado in parte in zona B3 e parte in Zona E/4a
Norme tecniche di attuazione:	ZTO B3 è costituita dalle aree delle espansioni recenti dei centri abitati a bassa densità, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale.La zona E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio , in particolare la zona E4a riguardano edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale e per le strutture produttive aziendali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Vedi all. n.1 doc. 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito**

Casa in linea di testa con annessi esterni ad uso deposito e ripostiglio e tettoia esterna a copertura della pompa d'acqua, lo stabile costruito in varie epoche la piu' recente anni 60' si presenta in parte ristrutturato e in parte con rifiniture dell'epoca di ampliamento della casa. Essa presenta al piano terra un portico dove è presente l'ingresso con disimpegno, la cucina, una veranda, un locale soggiorno e un locale salotto con disimpegno e un ripostiglio che è stato trasformato in bagno, al piano primo troviamo un disimpegno, camera padronale con bagno, un ripostiglio, due camere e un bagno, al piano secondo troviamo, un ripostiglio, una ampia mansarda e due locali soffitta. Le finiture interne in parte sono di buona fattura e in parte originali dell'ampliamento, in parte sono in terrazzo alla veneziana, parte in ceramica, parte in parquet e parte in linoleum. Finestre in legno con vetrocamera con scuri esterni e parte in alluminio, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, impianto di condizionamento. Esternamente sono presenti dei locali accessori ad uso deposito e ripostiglio al grezzo, è presente una tettoia a copertura della pompa d'acqua.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **425,00**

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: in parte l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e in parte in sufficienti condizioni in quanto presenta rifiniture oramai passate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici si prende in considerazione la superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitativo	sup lorda di pavimento	1,00	218,00	€ 800,00
soffitte e accessori	sup lorda di pavimento	0,50	53,00	€ 800,00
portico e tettoia	sup lorda di pavimento	0,30	6,90	€ 800,00
deposito	sup lorda di pavimento	1,00	63,00	€ 350,00

pollaio	sup lorda di pavimento	1,00	15,00	€ 200,00
				355,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito Valore a corpo: € 5000
1. Area scoperta

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto procede a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona .

8.2 Valutazione corpi:

casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito. Area scoperta

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitativo	218,00	€ 800,00	€ 174.400,00
soffitte e accessori	53,00	€ 800,00	€ 42.400,00
portico e tettoia	6,90	€ 800,00	€ 5.520,00
deposito	63,00	€ 350,00	€ 22.050,00
pollaio	15,00	€ 200,00	€ 3.000,00

Valore Corpo con detrazione del 20%	€ 197.896,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 202.896,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 202.896,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
casa in linea di testa con scoperto e locali accessori esterni a d uso deposito	Area scoperta	355,90	€ 202.896,00	€ 202.896,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.579,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
arrotondamenti	€ 4.000,00
	€ -316,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.000,00
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

imposta registro

Lotto: 002 - casa in linea di di mezzo

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto.

sito in frazione: Savorgnano, via Santa Petronilla 26-28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/1 [redacted] usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 534, subalterno 7, indirizzo Via Santa Petronilla 26, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 10.5, superficie 213 mq, rendita € 976.10

Derivante da: atto di costituzione di usufrutto a titolo oneroso stipulato in data 16/12/2015 notaio Giorgio Pertegato rep. 291256 fasc. 26845

Vedi all. n.1 doc. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: si fa presente che il subalterno 6 scoperto esterno è bene comune non censibile

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posto in località Savorgnano appena fuori paese, la destinazione prevalente è quella residenziale ed agricola.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: centro si San Vito al Tagliamento.

Principali collegamenti pubblici: autobus 500 metri

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] usufruttuario

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/02/2012 ai nn. 2515/314; Importo ipoteca: € 72000; Importo capitale: € 40000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2016 ai nn. 16543/2926; Importo ipoteca: € 139696.47; Importo capitale: € 160000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/07/2017 ai nn. 9338/1722; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 96123.34.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2018 ai nn. 13588/9967.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di mezzo con piccolo scoperto

Vedi all. n.1 doc. 6

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non fa parte di un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si fa presente che è stata creata una servitu' di transito a favore del sub 7 larga 4 metri posta sullo scoperto sub 6

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe B

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Vedi all. n.1 doc. 7

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 10841

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: ripasso copertura esistente

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/04/2011 al n. di prot. 10841

Vedi all. n.1 doc. 4

15. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in Comune non sono state trovate pratiche edilizie, dalla verifica delle schede catastali precedenti si è verificato una diversa distribuzione interna al pino terra, con aumento di volumetria relativamente al locale cucina che prima era un portico, con variazioni forometriche e del tetto.

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

pratica in sanatoria : € 4.000,00

Oneri Totali: € **4.000,00**

Note: in Comune non sono state trovate pratiche edilizie, dalla verifica delle schede catastali precedenti si è verificato una diversa distribuzione interna al pino terra, con aumento di volumetria relativamente al locale cucina che prima era un portico, con variazioni forometriche e del tetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le difformità si sono riscontrate attraverso la comparazione delle vecchie schede catastali.

15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiglio Comunale n.86 del 03/12/2001
Zona omogenea:	cli immobili ricado in parte in zona B3 e parte in

	Zona E/4a
Norme tecniche di attuazione:	ZTO B3 è costituita dalle aree delle espansioni recenti dei centri abitati a bassa densità, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale.La zona E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio , in particolare la zona E4a riguardano edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale e per le strutture produttive aziendali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Vedi all. n.1 doc. 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **casa in linea di mezzo con piccolo scoperto**

Casa in linea di mezzo lo stabile costruito ante 67' si presenta totalmente ristrutturato in buone condizioni di manutenzione. Esso presenta al piano terra l'ingresso- soggiorno, salotto con bagno, una sala da pranzo e una cucina con ripostiglio, le scale conducono al piano primo dove troviamo un disimpegno, un bagno, e due camere da letto , le scale conducono al piano secondo dove troviamo ampia mansarda e locale mansarda . Le finiture interne sono di buona fattura, in parte sono in terrazzo alla veneziana, parte in tavelle in cotto, parte in parquet . Finestre in legno con vetrocamera con scuri esterni, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - [REDACTED] usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente: a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ; b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico; c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici sono da intendere la superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	171,00	€ 950,00
mansarda	sup lorda di pavimento	0,60	41,40	€ 950,00
			212,40	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

casa in linea di mezzo

con piccolo scoperto Valore a corpo: € 3000

1. Cortile

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto procede a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona .

16.2 Valutazione corpi:

casa in linea di mezzo con piccolo scoperto. Cortile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	171,00	€ 950,00	€ 162.450,00
mansarda	41,40	€ 950,00	€ 39.330,00

Valore Corpo con detrazione del 20%	€ 161.424,00
Valore Accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 164.424,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.097,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
casa in linea di mezzo con piccolo scoperto	Cortile	212,40	€ 164.424,00	€ 115.097,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.019,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.509,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
arrotondamenti	-€ 69,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.500,00
---	-------------

16.5 Regime fiscale della vendita

imposta registro

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Data generazione:
17-04-2019 07:04:42

L'Esperto alla stima
Mario Fabretti