Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **79/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filipetto
Codice fiscale: FLP MRZ 72A21 G888Q
Partita IVA: 01 44 73 10 937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia
Telefono: 0434 - 923023
Fax: 0434 - 923023
Email: mauriziofilipetto@alice.it
Pec: maurizio.filipetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Categoria: abitazione di tipo civile [A2] con garage [C6] e posto auto scoperto [C6]
Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Casarsa della Delizia (PN), foglio 6, particella 3069
  qualità ente urbano
  superficie catastale 2874 mq

Catasto Fabbricati:

- sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069, sub. 38
  indirizzo: via Zefferino Tomè, piano 1, 33072 Casarsa della Delizia (PN)
  categoria A/2
  classe 3
  consistenza 5,5 vani
  superficie catastale 82 mq
  rendita € 426,08
  proprietario:
  [redacted]
  Proprietario per 1/1

- sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069, sub. 53
  indirizzo: via Zefferino Tomè, piano T, 33072 Casarsa della Delizia (PN)
  categoria C/6
  classe 2
  consistenza 13 mq
  superficie catastale 14 mq
  rendita € 28,87
  proprietario:
  [redacted]
  Proprietario per 1/1

- sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069, sub. 62
  indirizzo: via Zefferino Tomè, piano T, 33072 Casarsa della Delizia (PN)
  categoria C/6
  classe 2
  consistenza 12 mq
  rendita € 26,65
  proprietario:
  [redacted]
  Proprietario per 1/1

2. Possesso

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Possesso: occupato da[redacted]
Comodato d`uso stipulato in data 30/03/2017 (non registrato)
Tipologia contratto: 36 mesi, scadenza 31/03/2020
Data di rilascio: 31/03/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Creditori Iscritti:[redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Corpo: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Zefferino Tomè n.26 – 33072 Casarsa Della Delizia (PN)

Lotto: UNICO
Prezzo base d'asta del lotto: € 79.490,05

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
Località/Frazione
via Zefferino Tomè n.26

Lotto: UNICO

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: alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Zefferino Tomè n.26 con garage [C6] e posto auto scoperto [C6]

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Sezione censuaria: comune di Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069
qualità ente urbano
superficie catastale 2.874 mq
Derivante da: tipo mappale del 10/07/2006 protocollo n. PN0089648 in atti dal 10/07/2006 (n. 89648.1/2006)
Confini: confina in senso orario partendo da nord con mapp. 3163 e 3314, con mapp. 1253 e 1688 ad est, con mapp. 3070 e 3108 (via Zeffernio Tomè) a sud, a ovest con una roggia.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Proprietario per 1/1
Sezione censuaria: foglio 6, particella 3069, subalterno 38
Indirizzo: comune di Casarsa della Delizia, via Zefferino Tomè, piano 1
categoria A/2
classe 3
consistenza 5,5 vani
superficie 82 mq – escluse aree scoperte 78 mq
rendita € 426,08
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: confina da nord in senso orario con sub. 37, ad est con scoperto condominiale, a sud con sub. 39, ad ovest con sub. 22 (compreso vano scala condominiale);

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Sezione Censuaria: comune di Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069, subalterno 53
Indirizzo: comune Casarsa della Delizia, via Zefferino Tomè, piano T
categoria C/6
classe 2
consistenza 13 mq
superficie catastale 14 mq
rendita € 28,87
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: confina da nord in senso orario con sub. 26 (spazio di manovra comune), ad est con sub. 54, a sud con mapp. 3070 e ad ovest con sub. 7;

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Sezione censuaria: comune di Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 3069, subalterno 62
Indirizzo: comune Casarsa della Delizia, via Zefferino Tomè, piano T
categoria C/6
classe 2
consistenza 12 mq
rendita € 26,65
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: confina da nord in senso orario con sub. 32 e sub. 26 (spazio di manovra comune), ad est con sub. 26, a sud con sub. 63 e sub. 26 e ad ovest con sub. 26;

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le certificazioni ventennali depositate dalla [redacted] risultano complete per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1). Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in date successive (vedi allegato 1 bis) confermano i dati delle suddette certificazioni. In data 21.05.2018 è stata trascritta ora per allora l'accettazione tacita di eredità relativa alla morte di [redacted] Tale adempimento, essendo già trascorsco ben oltre un ventennio dall'evento successorio, a nulla rileva ai fini della regolarità dell'attuale intestazione del bene immobile colpito.
Caratteristiche zona: Zona Omogenea B.1.
Area urbanistica: aree edificate caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: alimentari (ottimo), tabacchi (ottimo), bar - ristoranti (ottimo), scuola primaria (ottimo), hotel (buono).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Principali collegamenti pubblici: servizio Taxi a 4 km in linea d'aria, stazione autobus a 600 m in linea d'aria, stazione dei treni a 600 m in linea d'aria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in comodato d`uso, stipulato in data 30/03/2017, non registrato.
Tipologia contratto: 36 mesi, scadenza 31/03/2020.
Data di rilascio: 31/03/2020.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: foglio 6, mapp. 3069, sub. 38, 53, 62

Ipoteca volontaria

- a favore di [redacted]
- contro [redacted]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 13/10/2003 ai nn. 133793;
- trascritto a Pordenone in data 15/10/2003 ai nn. 16226/3412;
- importo capitale: € 1.440.000,00;
- importo ipoteca: € 2.880.000,00

Restrizione di beni relativa a ipoteca volontaria RG/RP 16226/3412

- a favore di [redacted]
- contro [redacted]
- a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 29/12/2006 ai nn. 150390;
- trascritto a Pordenone in data 26/01/2007 ai nn. 1595/275;
- immobili oggetto di restrizione: F. 6 mapp. 3069 ex. sub. 16 (da cui attuali sub. 53 e 62) e altri.

Restrizione di beni relativa a ipoteca volontaria RG/RP 16226/3412

- a favore di [redacted]
- contro [redacted]
- a rogito di Notaio Bianconi Maurizio in data 27/12/2011 ai nn. 103264/30308;
- trascritto a Pordenone in data 04/01/2012 ai nn. 195/51;
- immobile oggetto di restrizione: F. 6 mapp. 3069 sub. 38 (derivato da ex. sub.14, poi ex sub. 21, poi ex. sub. 34).

Ipoteca volontaria attiva

- a favore di [redacted]
- contro [redacted]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- a rogito di Notaio Bianconi Maurizio in data 27/12/2011 ai nn. 103266/30310;
- trascritto a Pordenone in data 03/01/2012 ai nn. 133/20;
- importo capitale: € 120.000,00;
- importo ipoteca: € 180.000,00.

Pignoramento immobili

- a favore di [redacted]
- contro [redacted]
- a rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/03/2018 ai nn. 1931;
- trascritto a Pordenone in data 06/04/2018 ai nn. 5393/4056.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 480,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: si riportano i millesimi come dichiarati dall'attuale amministrazione condominiale (vedi allegato 4):
- mill. 27 di proprietà generale;
- mill. 49 riferiti solo al corpo A;
- mill. 92 riferiti al solo vano scale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il condominio presenta però il requisito dell''adattabilità

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe E - EPgl,nren 81,98 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile registrare il Certificato APE in Regione FVG in quanto non è presente libretto di caldaia e il RCEE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietario per la quota di 1/1 da ante ventennio al 13/10/2003, In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1969, ai nn. 8493, trascritto a Udine in data 04/08/1969 ai nn. 17994/15941 (vedi certificazione notarile agli atti ed in allegato 1).

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietario per la quota di 1/1 dal 13/10/2003 al 13/11/2009 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 13/10/2003 ai nn. 133792, trascritto a Pordenone in data 15/10/2003 ai nn. 16224/10795.
Note: Con tale atto la [redacted] acquista il terreno censito al F.6 mapp. 3069 (da frazionamento dell'ex. 676) sul quale è stato edificato il Condominio "Villaggio Borgo Nuovo" di cui fanno parte i sub. 38, 53 e 62 oggetto dell'esecuzione.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietario per la quota di 1/1 dal 13/11/2009 al 27/12/2011 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianconi Maurizio in data 13/11/2009 ai nn. 98505/27266, trascritto a Pordenone in data 19/11/2009 ai nn. 16916/10979.

Titolare/Proprietario:
[redacted]
Proprietaria per la quota di 1/1 dal 27/12/2011 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianconi Maurizio in data 27/12/2011 ai nn. 103265/30309, trascritto a Pordenone in data 03/01/2012 ai nn. 132/96.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n. 58/03 e successive varianti
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione opere di urbanizzazione primaria "strada di penetrazione e servizi a rete" "Villaggio Borgo Nuovo" e costruzione fabbricato residenziale costituito da 18 alloggi e 18 auto-rimesse realizzate in tre distinti fabbricati accessori.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/07/2003 al n. di prot. 10584
Rilascio in data 22/10/2003
NOTE: si riportano di seguito i riferimenti alle pratiche principali per la realizzazione del complesso residenziale denominato "Villaggio Borgo Nuovo - Corpo A":

- Autorizzazione Paesaggistica n. P.T./13764/1.410/9754-2001 del 15.10.2001 rilasciata a [redacted]
- Autorizzazione Paesaggistica in variante n. P.T./3030/1.410/17135-2001/WB del 05.03.2002 rilasciata a [redacted]
- Richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 10584 del 08.07.2003 a nome di [redacted]
- Integrazione alla Concessione Edilizia prot. n. 13758 del 15.09.2003 a nome di [redacted]
- Richiesta sospensione rilascio Concessione Edilizia prot. n. 13807 del 16.09.2003 (per trasferimento proprietà dell'immobile oggetto della Concessione da [redacted]
- Richiesta di rilascio di Concessioni Edilizie prot. n. 15387 del 13.10.2003 a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia n. 58/03 del 22.10.2003 rilasciata a Bioabitare S.r.l. (pratica n. 03/144);
- Richiesta di Concessione Edilizia di variante prot. n. 6078 del 13.04.2006 a nome di [redacted]
- Concessione di Variante n. 46/06 del 27.09.2006 rilasciata a [redacted] pratica n. 06/083);
- Richiesta di Proroga prot. n. 16045 del 08.11.2006 riferita alla Concessione Edilizia n. 58/03 del 22.10.2003 a nome di [redacted]
- Riscontro a Richiesta di Proroga e Pronuncia di Inefficacia dovuta a decorrenza termini per la fine lavori prot. n. 16498/16045/BP/sl del 16.11.2006, riferita a C.E. n.58/03 del 22.10.2003 e C.E. di variante n. 46/06 del 27.09.2006;
- Richiesta di Concessione Edilizia di completamento prot. n. 17076 del 29.11.2006 a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia n. 70/06 del 22.12.2006 rilasciata a [redacted] pratica n. 06/301);

- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 15020 del 18.10.2006 per opere realizzate in difformità alla C.E. 58/03, a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 09/07 del 08.02.2007 rilasciata a [redacted] pratica n. 06/263-6/0121);
- Richiesta di Concessione Edilizia prot. 17077 del 29.11.2006 a nome di [redacted]
- Concessione Edilizia n. 20/07 del 22.03.2007 rilasciata a Bioabitare S.r.l. per variante e completamento opere di urbanizzazione primaria (pratica n. 06/300);
- Concessione del 18.01.2010 per cointestazione della C.E. n. 20/07 del 22.03.2007 da [redacted] (pratica n. 06/300);
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4662 del 10.03.2010 per lavori di completamento corpo A, a nome di [redacted] (amministratrice condominiale);
- Certificato di Collaudo Finale prot. n. 3175 del 18.02.2011 relativo alla D.I.A. con prot. n. 4662 del 10.03.2010;
- Richiesta Permesso di Costruire prot. n. 19161 del 11.11.2010 per completamento opere di urbanizzazione primaria, a nome di [redacted]
- Permesso di Costruire n. 17/011 del 03.08.2011 rilasciato a [redacted] (pratica n. 10/131);
- Domanda di Permesso di Abitabilità o d'uso prot. n. 3172 del 18.02.2011 presentata da [redacted] (pratica n. 03/144) completa di Dichiarazioni di conformità impianto termico ed elettrico;
- Comunicazione avvio procedimento per Agibilità n. 11/007/A prot. n. 3172/3719/BP/ca del 25.02.2011 relativo al corpo A a nome di [redacted]
- Comunicazione Fine Lavori datata 29.02.2012 con prot. n. 4935 del 21.03.2012 per completamento e variante delle opere di urbanizzazione del "Villaggio Borgo Nuovo", a nome di [redacted] quale amministratrice del Condominio.

L'Agibilità dei beni oggetto dell'E.I. si intende presente dal momento che il Comune di Casarsa adotta il principio del silenzio-assenso.

7.1 *Conformità edilizia*

Per quanto sopra **si dichiara la conformità edilizia**

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	B.1
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

Per quanto sopra **si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra**

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio sito a Casarsa della Delizia (PN), in via Zefferino Tomè n.26 denominato "Villaggio Borgo Nuovo - Corpo A".
Il condominio, costituito da una palazzina di tre piani fuori terra che comprende 18 appartamenti, è stato realizzato e reso agibile ufficialmente tra il 2003 ed il 2011.
E' situato in una zona molto tranquilla non troppo distante dal centro.
Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da:
- un alloggio posto al piano primo individuato al foglio 6 mapp. 3069 e sub.38, con altezza utile pari a cm. 250, e così composto: ingresso, soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno zona notte, due camere ed un bagno. E' presente un ampio terrazzo orientato a est.
- garage censito al foglio 6, mapp. 3069 e sub.53 con altezza media pari a cm. 235;
- posto auto scoperto censito al foglio 6, mapp. 3069 e sub.62.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di[redacted] **- piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,15**

Condizioni generali dell'immobile: la palazzina si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.
Anche l'appartamento ed i relativi accessori si trovano in ottimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: sul terrazzo ad est non sono presenti lesioni significative.
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.
Scale	tipologia: **doppia rampa** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone** note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non risultano segni di sofferenza strutturale.

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** note: come già accennato le strutture verticali sono in buono stato di conservazione e non riportano danni riconducibili a problemi di tipo strutturale.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** note: i serramenti esterni in legno sono del tipo a doppio vetro e non presentano necessità di manutenzione straordinaria.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** note: porte in legno tamburate ed impiallacciate.
Pareti esterne	materiale: **muratura di tamponamento in mattoni semipieni** coibentazione: **pannelli di sughero** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime** note: la pavimentazione interna è in piastrelle di qualità corrente. Nelle camere è in prefinito di legno. Risulta in ottimo stato di conservazione.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **impiallacciato in legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** note: il portoncino di accesso all'abitazione è provvisto di serratura di sicurezza

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **con certificato di conformità** E' presente il certificato di conformità solo per l'appartamento sub. 38; per il garage sub. 53. Per le parti comuni non è presente alcun certificato di conformità.

Gas
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di conformità**

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in acciaio**
condizioni: **ottime**
conformità: **con certificato di conformità**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto dei terrazzini	sup lorda di pavimento	1,00	77,60	€ 970,00
Terrazzo e c.t.	sup lorda di pavimento	0,50	8,73	€ 970,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	7,44	€ 970,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,20	2,64	€ 970,00

Totale superficie equivalente **96,41**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.
Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al primo semestre 2018 ed il Borsino Immobiliare relativo alla provincia di Pordenone per gli anni 2016/2017.
Si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona di fatto molto richiesta.
E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, 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.

8.2 Fonti d'informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa (PN);

Agenzie immobiliare di Casarsa della Delizia (PN);

O.M.I. - primo semestre 2018:
- min. 700 €/mq
- max. 950 €/mq

Borsino Immobiliare 2016/17
nuovo:
- min. 1300 €/mq
- max. 1450 €/mq

usato:
- min. 650 €/mq
- max. 900 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio posto al piano primo con garage e posto auto scoperto al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con garage [C6] e posto auto scoperto [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al netto dei terrazzini	77,60	€ 970,00	€ 75.272,00
Terrazzo e c.t.	8,73	€ 970,00	€ 8.468,10
Garage	7,44	€ 970,00	€ 7.216,80
Posto auto scoperto	2,64	€ 970,00	€ 2.560,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.517,70
Valore corpo	€ 93.517,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.517,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.517,70

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Alloggio posto al piano primo con garage e posto auto coperto al piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con garage [C6] e posto auto scoperto [C6]	96,41	€ 93.517,70	€ 93.517,70

8.4 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%) € 14.027,655

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **79.490,05**

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Porcia, lì 05.12.2018

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filipetto