

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **232/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Dott. agr. Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Meduno (PN)**
Via Vian n.10

Lotto: 001 - Abitazione

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
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vian n.10

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella sezione INTESTATI della visura catastale, viene erroneamente indicata, oltre al [redacted] anche la [redacted] in qualità di Usufruttuario parziale. Come indicato nella certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta e come confermatomi verbalmente dall'esecutato, [redacted] è deceduta [redacted] di conseguenza l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà divenendo [redacted] proprietario dell'intero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Meduno, foglio 19, particella 1509, indirizzo Via Vian, piano S1-T-1, comune Meduno, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie 204 m², rendita € 504,84

Intestazione:

- [redacted] proprietà per 1000/1000;
- [redacted] usufruttuario parziale.

Derivante da:

- per la quota di 1/12 per successione in morte di [redacted] denuncia di successione registrata a Maniago il 22/03/1945 al n.9 Vol.267 trascritta il 29/03/1976;
- per la quota di 11/12 con atto di compravendita del 31/07/1980, rep. n.59489, racc.n.30102, a rogito del Notaio dott. Marzona Cesare, registrato a Maniago il 19 agosto 1980 al n.1447 Mod.I, Vol 103 e Trascritto a Pordenone il 29/08/1980 al n.9044 gen. 7716 part.

Note:

Nella sezione INTESTATI della visura catastale, viene erroneamente indicata, oltre al sig. [redacted] anche la sig.ra [redacted] in qualità di Usufruttuario parziale. Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta e presente agli atti e come confermatomi verbalmente dall'esecutato, la sig.ra [redacted] è deceduta [redacted] di conseguenza l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà divenendo il sig. [redacted] proprietario dell'intero.

Identificato al catasto Terreni:

Sezione censuaria Meduno, foglio 19, particella 1509, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 640 mq

Derivante da:

- per la quota di 1/12 per successione in morte di [redacted] denuncia di successione registrata a Maniago il 22/03/1945 al n.9 Vol.267 trascritta il 29/03/1976;
- per la quota di 11/12 con atto di compravendita del 31/07/1980, rep. n.59489, racc.n.30102, a rogito del Notaio dott. Marzona Cesare, registrato a Maniago il 19/08/1980 al n.1447 Mod.I, Vol 103 e Trascritto a Pordenone il 29/08/1980 al n.9044 gen. 7716 part.

Confini:

Confina al lato nord e nord-ovest con la particella 918, al lato nord-est con la particella 1510, al lato est e sud-est con le particella 919, al lato sud con la particella 936.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nella sezione INTESTATI della visura catastale, viene erroneamente indicata, oltre al sig. [redacted] anche la sig.ra [redacted] in qualità di Usufruttuario parziale. Come indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta e presente agli atti e come confermatomi verbalmente dall'esecutato, la sig.ra [redacted] è deceduta [redacted] di conseguenza l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà divenendo il sig. [redacted] proprietario dell'intero:
- Porzione dell'abitazione (piano primo e cantina) risulta ancora al grezzo e priva di pavimentazioni;
- Al piano superiore, nel soffitto del disimpegno, risulta aperto un varco che da accesso al sottotetto, non riportato nelle planimetrie catastali;
- Nella parete est della terrazza è presente un varco di accesso al sottotetto (copertura della cucina), non riportato nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione catastale, modifica planimetria

Descrizione delle opere da sanare:

Rettifica intestazione catastale e planimetria: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di area abitata posta a sud del paese di Meduno, in zona agricola. Nella vicinanza vi è la presenza di alcuni fabbricati adibiti ad uso abitativo di altrui proprietà. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere il centro del paese, nonché le principali vie di comunicazione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Maniago, Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi carniche.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A - Abitazione**, sito in Meduno (PN), Via Vian n.10

Stato: Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abbandonato e disabitato da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:Dati relativi ai corpi: **A - Abitazione****Iscrizione di ipoteca:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
- Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 18/12/2001 ai nn. 30466;
- Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 19/12/2001 ai nn. 18973/3301;
- Importo ipoteca: € 190.000,00;
- Importo capitale: € 95.000,00;
- Note: Nella sezione C-SOGGETTI - CONTROLLO dell'ispezione telematica di suddetta nota di iscrizione, vengono riportati: - [REDACTED] per la quota di 11/24 per il diritto di proprietà e per la quota di 2/24 per il diritto di nuda proprietà; - [REDACTED] terzo datore di ipoteca per la quota di 11/24 per il diritto di proprietà; - [REDACTED] terzo datore di ipoteca per la quota di 2/24 per il diritto di usufrutto.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di [REDACTED]
- Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;
- Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 05/06/2017 ai nn. 7486/1338;
- Importo ipoteca: € 378.547,98;
- Importo capitale: € 189.273,99;
- Note: Nella sezione C-SOGGETTI - CONTROLLO dell'ispezione telematica di suddetta nota di iscrizione, relativamente all'Unità Negoziale n.1 viene riportato: - [REDACTED] per la quota di 11/12 per il diritto di nuda proprietà. La suddetta ipoteca comprende, oltre all'immobile esecutato e valutato in questa perizia, anche ulteriori immobili.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
- Iscritto/trascritto: Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone in data 22/09/2017 ai nn.12531/8553;
- Note: Nella sezione C-SOGGETTI - CONTROLLO dell'ispezione telematica di suddetta nota di trascrizione, viene riportato: [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Trattasi di edificio singolo.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile, disposto su 4 livelli, non è dotato di ascensore o di altri adeguamenti che permettano l'accesso ai piani superiori dell'edificio a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - Epgl,nren 1102,58 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia, si è provveduto a redarre l'APE (v.all.15-16) conformemente a quanto richiesto nell'incarico conferitomi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ proprietà per 1000/1000; **proprietario da ante ventennio ad oggi.**

- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Cesare Marzona, in data 31/07/1980, ai nn. 59489/30102; registrato a Maniago, in data 19/08/1980, ai nn. 1447; trascritto a Pordenone, in data 29/08/1980, ai nn. 9044/7716. Per la quota di 1/12 per successione in morte di _____ denuncia di successione registrata a Maniago il 22/03/1945 al n.9 Vol.267 trascritta il 29/03/1976;
- Note: Come prima riportato, con suddetto atto di compravendita rep. n.59489, racc. n.30102, il sig. _____ acquistava la quota di 11/12 del terreno catastalmente identificato in Comune di Meduno, fg.19 part.918, su cui successivamente è stato edificato l'immobile pignorato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Pratica n.744
Intestazione: _____
Tipo pratica: Concessione Edilizia (v.all.8)
Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione usufruendo dei benefici della legge 63/77
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio: in data 30/03/1981 al n. di prot. 1261
- Numero pratica: Pratica n.744
Intestazione: _____
Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità (v.all.9)
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione: in data 27/06/1986 al n. di prot. 2690
NOTE: Come visibile nel documento (v.all.9), il sig. _____ dichiara che la costruzione è stata definitivamente ultimata in data 07/12/1985.
Con il medesimo documento il sig. _____ chiede il permesso di abitabilità per l'immobile.
- Numero pratica: Pratica n.744
Intestazione: _____
Tipo pratica: Verbale di accertamento della regolare esecuzione (v.all.11)
Per lavori: Opere di costruzione di un edificio ad uso abitazione sito in Meduno
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio: in data 04/02/1987
NOTE: Come indicati dal tecnico comunale con cui è stato visionato il fascicolo edilizio, per l'immobile oggetto di stima non risulta essere depositato il certificato di agibilità/abitabilità presso gli uffici del Comune di Meduno. Come riferitomi dal tecnico comunale, il suddetto "Verbale di accertamento della regolare esecuzione" rilasciato dalla Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia (v.all.11) risulta sostitutivo del certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

- Identificativo corpo: **A - Abitazione**

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia n.744 rilasciata il 30-03-1981 dal Comune di Meduno e quanto rilevato alla data del sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano primo la parete che divide la camera dal bagno risulta spostata verso nord di circa 70 cm, creando un vano camera più ampio e una stanza da bagno di inferiore superficie rispetto al progetto;

- al primo piano la porta di accesso al bagno risulta spostata verso nord;
- al primo e secondo piano, le pareti divisorie che portavano alla creazione di un ripostiglio in prossimità dei bagni (cancellate a mano sulla planimetria di progetto), non risultavano nella realtà edificate;
- al piano superiore, nel soffitto del disimpegno, risulta aperto un varco che da accesso al sottotetto, non riportato nelle planimetrie di progetto e catastali;
- nella parete est della terrazza è presente un varco di accesso al sottotetto (copertura della cucina), non riportato nelle planimetrie di progetto e catastali.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali

Oneri Totali: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali e pagamento di relativi oneri, spese tecniche : € 1.500,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Come indicati dal tecnico comunale, agli atti non risultano essere presenti dei provvedimenti sanzionatori a carico dell'immobile eseguito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

- Identificativo corpo: **A - Abitazione**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale (v.all.12)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 09/05/2017, adozione variante n. 21 alle norme di attuazione del PRGC
Zona omogenea:	Zona E.4. DEGLI AMBITI AGRICOLO-PAESAGGISTICI, sottozona 4.2
Norme tecniche di attuazione:	v. art.32 delle N.T.A. del Comune di Meduno (v.all.12)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	v. art.32 delle N.T.A. del Comune di Meduno (v.all.12)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'immobile pignorato ricade in zona E.4.2 DEGLI AMBITI AGRICOLO-PAESAGGISTICI. All'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di Meduno, viene riportato quanto di seguito indicato "...sono ammesse nuove costruzioni di edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della L.R. 6/1996...". L'eventuale possibilità edificatoria andrà pertanto valutata in base alle qualifiche del titolare dell'immobile che presenterà richiesta presso gli Enti competenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile esecutato identificato nel corpo A, comprende un edificio posto su 3 livelli ad uso abitazione.

L'immobile è situato nel territorio del Comune di Meduno (PN) in via Vian n.10. Posto in zona agricola, risulta raggiungibile tramite la percorrenza di una strada interpoderale in terra (facilmente percorribile anche con una normale automobile), che si collega alla strada principale asfaltata.

Si sottolinea che l'accesso alla particella avviene tramite la percorrenza di porzione del prato ricadente sulle particelle 1597 e 918, attualmente catastalmente intestate pro quota all'esecutato. Nel caso di acquisto dell'immobile e di cambio della proprietà, bisognerà quindi tener conto anche della possibile costituzione di una servitù di passaggio per l'accesso alla particella 1509, che si troverebbe interclusa.

La particella su cui ricade l'immobile esecutato, confina al lato nord e nord-ovest con la particella 918, al lato nord-est con la particella 1510, al lato est e sud-est con le particella 919, al lato sud con la particella 936.

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sugli immobili, effettuato dal sottoscritto in data 20/01/2019.

Esternamente l'immobile appare abbandonato e bisognoso di manutenzione. L'intonaco risulta scrostato in diverse zone e sui muri ci sono diverse macchie dovute all'umidità. Le tapparelle ed i serramenti appaiono, in alcuni punti, notevolmente compromessi.

Le grondaie appaiono arrugginite in molteplici posizioni. Alla data del sopralluogo non si sono rilevate infiltrazioni di acqua dal tetto. Anche a detta dell'esecutato, il tetto di copertura non evidenzia perdite. Come riferitomi verbalmente dal sig. [REDACTED] l'immobile non è più abitato da circa una decina di anni.

Come visibile nelle fotografie allegate, l'accesso principale all'immobile attualmente avviene tramite la porta che immette nella stanza catastalmente identificata come cucina. La porta che si immette dal portico esterno (accesso presumibilmente identificato come principale) risulta non accessibile in quanto la superficie antistante risulta coperta da arbusti e rovi.

La disposizione dei vani interni appare pressoché conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, anche se al piano primo alcune stanze sono prive di pavimentazione.

Dopo aver varcato la porta di ingresso, si giunge nella cucina, dalla quale poi si accede al disimpegno che da accesso sia alla stanza catastalmente identificata come ripostiglio, che al vano scale che conduce al piano seminterrato (cantina). Alla data del sopralluogo tale rampa di scale risultava inaccessibile in quanto ricoperta di materiale vario. Alla destra del disimpegno è posizionata la porta di accesso alla stanza identificata come soggiorno. A fianco a quest'ultima è posizionato il corridoio che giunge agli scalini che conducono alla porzione rialzata del piano terra, formato da una camera da letto, da un bagno e da un disimpegno. Il bagno al piano terra è dotato di lavandino, vasca, bidet e water; le pareti sono piastrellate quasi fino al soffitto. Nel bagno vi è un boiler elettrico a muro per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, presumibilmente non funzionante.

Dirimpetto alla stanza da bagno è posizionata la rampa di scale che permette di accedere al piano superiore. Tali scale si immettono nel disimpegno alla cui destra si trova la stanza catastalmente identificata come doccia ma nella realtà utilizzata come ripostiglio.

Dirimpetto vi è la porta in metallo-vetro che da accesso alla terrazza esterna, piastrellata e dotata di parapetto in metallo. Nella parete est della terrazza è presente un varco di accesso al sottotetto (copertura della cucina), non riportato nelle planimetrie catastali. Tale spazio, utilizzato come deposito, risulta completamente al grezzo ed ha un'altezza variabile (altezza massima 1,10 m) che non permette l'accesso in posizione eretta ad una persona di media statura.

Sempre al primo piano, alla destra del suddetto disimpegno, si trova la stanza catastalmente identificata come camera; nella realtà tale stanza risultava priva di pavimentazione e utilizzata come ripostiglio/deposito. Dopo aver percorso il corridoio dotato di parapetto in metallo, si giunge agli scalini che congiungono con la porzione rialzata del primo piano, composta da 3 stanze. Si sottolinea che alla data del sopralluogo le stanze catastalmente identificate come camera e bagno, risultavano prive di pavimentazione.

Nel soffitto del disimpegno antistante al bagno è stata creato un accesso (al grezzo, privo di botola) al sottotetto, non indicato né sulle planimetrie catastali né su quelle di progetto. Il sottoscritto perito non conferma l'effettiva usufruibilità di tale apertura in quanto, per motivi precauzionali, alla data del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Al primo piano l'altezza delle stanze è variabile in quanto il soffitto segue le pendenze del tetto. L'altezza è comunque tale da permettere la posizione eretta ad una persona di media statura.

Al piano seminterrato vi è la stanza catastalmente identificata come cantina, totalmente al grezzo, da completare.

Si sottolinea che gli interni dell'abitazione sono stati oggetto di atti vandalici; alla data del sopralluogo

vi era la presenza di scritte sui muri oltre ad imbrattamento delle pareti, dei pavimenti, delle porte e delle finestre.

Le porte interne che separano le varie stanze sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono formati da finestre con telaio in alluminio di colore bronzo e doppio vetro. Esternamente è posizionata la guida per lo scorrimento di tapparelle di protezione in plastica. I serramenti risultano mal tenuti e bisognosi di manutenzione.

Sia all'interno dell'abitazione che sulle pareti esterne, sono presenti numerose crepe sui muri e scrostamenti dell'intonaco. Nelle pareti interne presenza di muffe e macchie di umidità in numerosi punti.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 35 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Presso gli uffici comunali non era presente della documentazione relativa agli impianti dell'immobile. Come riferitomi dall'esecutato, l'abitazione è stata predisposta con impianto di riscaldamento a metano che però non è mai stato messo in funzione. Alla data del sopralluogo in effetti risultavano visibili gli attacchi per i radiatori a parete, ma non la presenza di quest'ultimi; non vi era una caldaia. Vi è la presenza di diversi camini utilizzabili per il riscaldamento con biomassa. Il sottoscritto perito non ha controllato il funzionamento degli impianti. Da una visione di complesso dell'abitazione, considerato le condizioni di manutenzione della stessa e lo stato di abbandono in cui ricade, si presume che tutta l'impiantistica risulti obsoleta e bisognosa di sostanziale ristrutturazione.

La superficie pertinenziale ricadente sulla particella 1509 è occupata da prato con la presenza di numerosi arbusti e rovi sia sul fronte che sul retro dell'abitazione. Non ci sono recinzioni che separino la superficie ricadente sulla particella 1509 dalle particelle confinanti.

Nel complesso il compendio pignorato (abitazione e cortile di pertinenza) risulta totalmente abbandonato da tempo, bisognoso di manutenzioni ed adeguamenti che incidono notevolmente sul valore di mercato dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Nella sezione INTESTATI della visura catastale, viene erroneamente indicata, oltre al sig. [REDACTED] anche la sig.ra [REDACTED] in qualità di Usufruttuario parziale. Come indicato nella certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio dott. Antonio Trotta e come confermatomi verbalmente dall'esecutato, la sig.ra [REDACTED] è deceduta [REDACTED] di conseguenza l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà divenendo il sig. [REDACTED] proprietario dell'intero.

Superficie reale lorda complessiva: di circa 763 m² (comprensiva di giardino)

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Come indicato nella dichiarazione di fine lavori (v.all.9), l'edificazione dell'immobile risulta conclusa nel dicembre 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Vian n.10;

Ha un'altezza utile interna di circa: piano terra circa 2.72 m, piano primo altezza variabile (2,65-2,72 m)

L'intero fabbricato è composto da: n.3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.1 (la cantina è seminterrata)

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso l'immobile risulta bisognoso di manutenzioni ed adeguamenti che incidono notevolmente sul valore di mercato dello stesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **scarse**Manto di copertura materiale: **coppi**, condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **sufficienti**
Note: Le stanze al primo piano hanno pavimento al grezzo, privo di piastrelle.Scale posizione: **interna**, rivestimento: **marmette di cemento**, condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
PT-Abitazione	sup reale lorda	100	1,00	100	€ 406,25
PT-portico	sup reale lorda	8	0,30	2,40	€ 406,25
P1-Abitazione	sup reale lorda	75,5	1,00	75,50	€ 406,25
P1-Terrazza	sup reale lorda	8	0,30	2,40	€ 406,25
Cantina	sup reale lorda	41,5	0,50	20,75	€ 406,25
Giardino	sup reale lorda	530	0,10	53,00	€ 406,25
		763		254,05	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Meduno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 35 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile, che risulta bisognoso di adeguamenti e ristrutturazioni.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni economiche in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 625,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 406,25 €/m² (risultato di 625,00 €/m² x 65 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone, Maniago;

Ufficio tecnico di Meduno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:- Identificativo corpo: **A - Abitazione**

Destinazione	Superficie equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
PT-Abitazione	100,00	406,25	€ 40.625,00
PT-portico	2,40	406,25	€ 975,00
P1-Abitazione	75,50	406,25	€ 30.671,88
P1-Terrazza	2,40	406,25	€ 975,00
Cantina	20,75	406,25	€ 8.429,69
Giardino	53,00	406,25	€ 21.531,25

Valore complessivo intero € 103.207,82

Valore complessivo diritto e quota € 103.207,82

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	254,05	€ 103.207,82	€ 103.207,82

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.

€ 15.481,17

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 84.726,65

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":

€ 84.700,00



Data generazione:
15-02-2019

L'Esperto alla stima
dott. agronomo Massimiliano Zannier