Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **62/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione in via G. Pradella, 4

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mascarin
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B
Partita IVA:
Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3397113077
Fax:
Email: roberto.mascarin@gmail.com
Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070
Descrizione zona: semicentrale a prevalente carattere residenziale e commerciale

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] per 1/2 - [redacted] per 1/2, foglio 5, particella 784, subalterno 5, scheda catastale PN-0122427, indirizzo VIA MON. GIUSEPPE PRADELLA n. 4 , interno 5, piano S1-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 604,25
Corpo: B - autorimessa
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: [redacted] per 1/2 - [redacted] per 1/2, foglio 5, particella 784, subalterno 21, scheda catastale PN0122427, indirizzo via Mons. Giuseppe Pradella, 4, piano s1, comune Brugnera, categoria C/6, classe 5, consistenza 40, superficie 44, rendita € 117,75

2. Possesso

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: B - autorimessa
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B - autorimessa
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

4. Creditori Iscritti

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4

Corpo: A - abitazione

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Misure Penali: NO
Corpo: B - autorimessa
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Corpo: A - abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B - autorimessa
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via mons. G.Pradella n.4 - Tamai - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Beni in **Brugnera (PN)**
Località/Frazione **Tamai**
via mons. G.Pradella n.4

Lotto: 001 - abitazione in via G. Pradella, 4

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 civile [A2] sito in frazione: Tamai, via mons. G.Pradella n.4

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] per 1/2 - [redacted] per 1/2, foglio 5, particella 784, subalterno 5, scheda catastale PN-0122427, indirizzo VIA MON. GIUSEPPE PRADELLA n. 4 , interno 5, piano S1-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 604,25
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2020 protocollo n. PN0032794 in atti dal 16/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9067.1/2020)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 469,871/10000
Confini: nord vano scala e ascensore condominiali sub.45, est e sud distacchi condominiali, ovest alloggio di altra proprietà sub.6,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Tamai, via mons. G.Pradella n.4

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] per 1/2 - [redacted] per 1/2, foglio 5, particella 784, subalterno 21, scheda catastale PN0122427, indirizzo via Mons. Giuseppe Pradella, 4, piano s1, comune Brugnera, categoria C/6, classe 5, consistenza 40, superficie 44, rendita € 117,75
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2020 protocollo n. PN0032811 in atti dal 16/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9083.1/2020)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 79,016/10000
Confini: nord autorimessa altra proprietà sub.22, est spazio comune di manovra e corridoio condominiale sub.43, sud cantina stessa proprietà sub.5 e cantina altra proprietà sub.6, ovest muro perimetrale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
area semicentrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ben dotata di parcheggi pubblici.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), attrezzatura sportiva polufunzionale
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brugnera (PN), via mons. G.Pradella n.4
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brugnera (PN), via mons. G.Pradella n.4

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [redacted], [redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio CORSI MAURIZIO (PN) in data 31/07/2007 ai nn. 44301/13315; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2007 ai nn. 15114/3830; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [redacted], [redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio VOLPE CLAUDIO in data 21/11/2016 ai nn. 18070/11208; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2016 ai nn. 17050/2998; Importo ipoteca: € 64500; Importo capitale: € 43000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [redacted]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/06/2018 ai nn. 1066/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2018 ai nn. 8537/1207; Importo ipoteca: € 52480,54; Importo capitale: € 26240,27.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [redacted]; Derivante da: RUOLO E E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/11/2019 ai nn. 1502/9119; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/11/2019 ai nn. 15678/2783; Importo ipoteca: € 59894,66; Importo capitale: € 29947,33.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [redacted], [redacted]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. PORDENONE in data 29/04/2020 ai nn. 452/2020 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2020 ai nn. 5598/3844.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brugnera (PN), via mons. G.Pradella n.4
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 72.
Millesimi di proprietà: 469,871/10000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - accessibile parti comuni, visitabile l''alloggio, non accessibile il bagno.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito, APE non depositato per mancanza libretto impianto con verifiche in ordine.

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

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

Identificativo corpo: B - autorimessa
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brugnera (PN), via mons. G.Pradella n.4
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 72.
Millesimi di proprietà: 79,016/10000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito. APE non depositato per mancanza libretto impianto con verifiche in ordine.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 21/12/2001 al 31/07/2007 . In forza di atto per mutamento di denominazione sociale - a rogito di Notaio CORSI MAURIZIO (PN), in data 21/12/2001, ai nn. 36952; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2002, ai nn. 1074/847.

Titolare/Proprietario: [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CORSI MAURIZIO (PN), in data 31/07/2007, ai nn. 44300/13314; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2007, ai nn. 15113/8821.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Tamai, via mons. G.Pradella n.4**
Numero pratica: E-207-2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova realizzazione complesso residenziale per 10 alloggi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/06/2004 al n. di prot. 011508
Rilascio in data 18/02/2005 al n. di prot. 05/2005
Abitabilità/agibilità in data 24/11/2006 al n. di prot. abit/32/2006
Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Tamai, via mons. G.Pradella n.4**
Numero pratica: E-195-2005
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante n.1 alla Con. Edilizia n.5/2005- variazioni prospettiche e distributive interne, nuovo fabbricato per 8 alloggi
Oggetto: variante

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Presentazione in data 28/06/2005 al n. di prot. 12483
Rilascio in data 07/09/2005 al n. di prot. con.ed. n. 30-2005
Abitabilità/agibilità in data 24/11/2006 al n. di prot. Abit/32/2006
Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Tamai, via mons. G.Pradella n.4**
Numero pratica: E-303-2006
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: VARIAZIONI a Concessioni edilizie n.5/2005 e 30/2005
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 12193
Abitabilità/agibilità in data 24/11/2006 al n. di prot. Abit/32/2006
Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione e B - autorimessa

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera CC n. 49 del 01.09.2014
Zona omogenea:	B2 di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	ART. 6. ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
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.2/mq
Altezza massima ammessa:	m.12,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera CC n. 49 del 01.09.2014
Zona omogenea:	B2 di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	ART. 6. ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
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.2/mq
Altezza massima ammessa:	m.12,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - abitazione**

Il complesso edilizio realizzato nel 2005-2006 ha destinazione residenziale. Si articola in due corpi di fabbrica staccati ed una corte interna comune. Il corpo edilizio che contiene il bene oggetto di stima si articola su tre piani fuori terra (destinati a residenza) più un piano interrato (destinato a cantine ed autorimesse). L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano primo, con accesso diretto dal vano scala comune, è destinata ad alloggio residenziale, dotata di accesso su vano soggiorno, una cucina, distribuzione zona notte, bagno principale, secondo servizio, due camere 1 letto ed una camera 2 letti, due piccoli terrazzi esterni sul fronte ovest. L'immobile è realizzato con struttura portante verticale ed orizzonatle in c.a./laterizio, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di ante di oscuro esterne sempre in legno. Coibentazione termica involucro con controparete interna isolata, copertura con tetto a falde con struttura in latero-cemento e legno sugli sporti di linda. Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica zona giorno, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina, pavimento in legno nelle camere e distribuzione notte. Impianti tipo civile sottotraccia, murature intonacate e tinteggiate, porte interne in

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

legno impiallacciato. Per gli impianti sono stati trovati i relativi progetti e le dichiarazioni finali di conformità ai sensi delle leggi vigenti (al momento della esecuzione) L. 10/91, L.46/90. L'edificio nella sua globalità, ai sensi della L.13/89, è accessibile per le parti comuni, è presente un ascensore, visitabile nelle singole unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 int.5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:
Impianti:

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
alloggio piano 1	sup lorda di pavimento	1,00	108,00	€ 900,00

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

accessoria terrazzi piano 1	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 900,00
accessoria cantina piano S1	sup lorda di pavimento	0,50	5,50	€ 900,00
			117,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2020

Zona: frazione Tamai - E1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - autorimessa**

Locale adibito ad autorimessa, sito al piano interrato dell'edificio, suscettibile di un utilizzo autonomo rispetto all'alloggio principale e quindi alienabile anche separatamente dal corpo A. Strutture involucro in c.a., impianto elettrico civile fuoritraccia, non presenti l'impianto termico e idrosanitario, finiture grezze cementizie, pavimento in cld lisciato, basculante di accesso in acciaio, direttamente comunicante con locale cantina di cui al sub.5.

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97
di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa piano s1	sup lorda di pavimento	0,50	22,50	€ 1.000,00
			22,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2020

Zona: Frazione Tamai - E1

Tipo di destinazione: Residenziale

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di ufficio edilizia privata del comune di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Brugnera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 900.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.300,00.
Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, valore medio di libero mercato, borsino immobiliare, caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
alloggio piano 1	108,00	€ 900,00	€ 97.200,00
accessoria terrazzi piano 1	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
accessoria cantina piano S1	5,50	€ 900,00	€ 4.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 105.300,00
Valore corpo	€ 105.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.300,00

B - autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
autorimessa piano s1	22,50	€ 1.000,00	€ 22.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.500,00
Valore corpo	€ 22.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	117,00	€ 105.300,00	€ 105.300,00
B - autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,50	€ 22.500,00	€ 22.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.170,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **108.630,00**

Allegati
all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;
all.2 ufficio anagrafe informazioni su residenza ed atto di matrimonio;
all.3 estratto di PRGC, norme tecniche di attuazione, certificato sui provvedimenti sanzionatori;
all.4 pratiche edilizie relative all'immobile;
all.5 verbale di sopralluogo e rilievo dell'immobile;
all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;
all.7 documentazione di rilievo fotografico;
all.8 attestato di prestazione energetica;

Data generazione:
15-07-2021 18:07:28

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

Firmato Da: MASCARIN ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f50990be6492961a4ea9ee88a1d38c7