
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **229/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano Dainese
Codice fiscale: DNSTZN64C19F241R
Partita IVA:
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto
Telefono:
Fax:
Email: dainese.architetto@gmail.com
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Zona periferica al centro abitato

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] ✓

Proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 35, particella 441, indirizzo via Bottari n. 19, piano S1-T--2, comune San Vito al Tagliamento, categoria A2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie 257 mq, rendita € € 976,10

2. Possesso

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bottari n.19 - Braida - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 167.200,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Braida**
via Bottari n.19

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078
frazione: Braida, via Bottari n 19

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In data 11.02.2016 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere lo scioglimento del matrimonio . Con sentenza del Tribunale di Pordenone n [REDACTED] in data [REDACTED] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. La sig.ra [REDACTED] risulta ISCRITTA A.I.R.E: ESPATRIO CON COSTIT. NUOVA FAMIGLIA - [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprieta`
per 1/2 [REDACTED] Proprieta`
per 1/2, foglio 35, particella 441, indirizzo via Bottari n. 19, piano S1-T--2, comune San Vito al Tagliamento , categoria A2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie 257 mq, rendita € € 976,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: si

Note: Scheda catastale non aggiornata per scioglimento del matrimonio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Scheda catastale non



aggiornata per scioglimento del matrimonio di cui alla sentenza del Tribunale di Pordenone n. [REDACTED]. Sono presenti alcune difformità sanabili che presuppongono la regolarizzazione prima del trasferimento del bene pignorato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica in frazione di Ligugnana- Braida composta da insediamenti residenziali a bassa concentrazione ed insediamenti agricoli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a San Vito al Tagliamento in data 06/12/2002 ai nn. 20091/3585; Importo ipoteca: € 164000,00; Importo capitale: € 82000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a San Vito al Tagliamento in data 07/07/2004 ai nn. 11211/2314; Importo ipoteca: € 154937,06; Importo capitale: € 77468,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a San Vito al Tagliamento in data 16/06/2006 ai nn. 11202/3146; Importo ipoteca: € 98512,00; Importo capitale: € 49256,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2018 ai nn. 14434/10521.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario per 1/2 [REDACTED]
proprietario per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 27/11/2002** . In forza di costituzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario per 1/2 [REDACTED]
proprietario per 1/2 dal 27/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a San Vito al Tagliamento, in data 06/12/2002, ai nn. 20090/14341.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 978
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento di abitazione esistente
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 08/03/1976 al n. di prot. 978

Numero pratica: 6197
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ampliamento (costruzione di tettoia)
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 28/08/1978 al n. di prot. 6197

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di bagno al piano terra
Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Muro di partizione ed installazione sanitari
Spese tecniche : € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di muro tra bagno ed antibagno
Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Docfa al catasto per la corrispondenza planimetrico catastale



Docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Progetto di costruzione dell'immobile originario ante 1967

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto 0135/Pres del 15 ottobre 2002
Zona omogenea:	A02 - conservazione tipologica A03-4 - A05
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona omogenea A0 3.1 - Finalità Le zone A0 riguarda i vecchi nuclei urbani di Fabbria, Fontanis, Prodolone, Savorngano, Gleris, Braida, Madonna di Rosa, Rosa, Carbona I nuclei perimetrati, formati dall'aggregazione di unità edilizie tra il XVII e il XIX secolo, coinvolgono: edifici di interesse storico-architettonico; storico-ambientale; le relative pertinenze; aree libere; edifici recenti sorti per ricostruzione o per nuova edificazione su aree libere. Sono finalità del P.R.G.C.: - la salvaguardia, conservazione e il recupero degli edifici di interesse storico; - ammettere le modifiche necessarie per migliorare lo standard abitativo e sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e dei valori ambientali; - consentire integrazioni volumetriche e nuove edificazioni sempre nel rispetto dei valori ambientali e dei caratteri organizzativi e tipologici del nucleo storico; 3.2 - Lettura dei caratteri tipologici ed organizzativi Le nuove costruzioni o ricostruzioni dovranno rispettare i rapporti compositivi, organizzativi e dimensionali desunti dalle tipologie e dalle aggregazioni presenti nel nucleo storico e come evidenziate negli elaborati di analisi e descritte nel presente articolo. In particolare, dall'esame del costruito storico, si evidenziano i seguenti caratteri ricorrenti che assumono, fatta eccezione per i punto g) Materiali e finiture, valore orientativo : a) Tipologie edilizie ed aggregazioni - edifici o complessi edilizi isolati: l'insieme edilizio è, nella maggior parte dei casi, composto dall'abitazione e da un fabbricato accessorio (in origine destinato ad uso agricolo); al cortile o corte interna si ac-</p>



cede tramite passo carraio o portone posto nel muro di cinta; un muro continuo delimita la proprietà e la separa dallo spazio pubblico; - case aggregate a schiera: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sulla via pubblica ed un fabbricato accessorio posto nel limite opposto della pertinenza, la dotazione del passo carraio va rapportata alla dimensione del cortile o corte interna (case a schiera con corte); - case a schiera con corte: l'unità edilizia tipo è costituita da un fabbricato principale ad uso residenziale edificato sulla via pubblica dotato di passo carraio o portone di accesso alla corte; da uno o più fabbricati accessori (residenziali e/o rurali) edificati nella corte interna; - edifici aggregati a corte: costituiti da un'insieme di unità abitative ed edifici accessori aperti su una corte comune comunicante con lo spazio pubblico tramite passo carraio; b) Impianto organizzativo dell'edilizia storica L'impianto organizzativo, nei sistemi più complessi dell'edilizia storica, evidenzia i seguenti caratteri organizzativi: - un'organizzazione lineare delle volumetrie e delle funzioni che dalla via pubblica s'inoltra verso i terreni agricoli; - da un'edificazione continua sul fronte della via pubblica, da una o più corti interne comunicanti tra loro tramite passi carrai; - dalla presenza del brolo e/o da un sistema di ortivi nella parte retrostante e verso il territorio agricolo; I fabbricati nel seguire uno sviluppo lineare mostrano innesti ortogonali a formare impianti a L o a U e tramite aggregazioni di più fabbricati a diversa destinazione; c) Accessibilità: - l'edificio abitativo o accessorio si presenta solo raramente accessibile direttamente dallo spazio pubblico. Ciò accade soprattutto nei casi in cui risulti dotato di modesto spazio di pertinenza o addirittura ne risulti privo e pertanto privo di passo carraio (casa a schiera); - l'accessibilità e l'apertura dell'edificio avviene, nella maggior parte dei casi, sulla corte interna, dove vengono costruiti anche collegamenti esterni, quali porticati, scale e ballatoi (case a schiera con corte; case a corte). d) Forometria: - essenziale e ordinata verso lo spazio pubblico, impostata sull'allineamento dei fori sia verticale sia orizzontale; verso lo spazio interno, mostra la presenza anche di portici, androni, logge; e) Riferimenti costruttivi e dimensionali: - prevale il corpo



edilizio di forma semplice , un parallelepipedo a base rettangolare che si eleva su due piani più sottotetto, (riferimenti dimensionali indicativi: altezza mt.7,50, profondità di fabbrica mt.5,00) ; - il volume si posiziona sul limite dello spazio pubblico e se arretrato rispetto a questo, un alto muro o una cortina di edifici accessori, garantisce la continuità edilizia del fronte sulla via pubblica ed un'opportuna schermatura verso l'esterno; - i fori di porte e finestre seguono allineamenti e ritmi compositivi semplici e regolari; il rapporto base/altezza dei fori finestra non supera il valore di 1/2 (base cm.70/cm.90); il rapporto base/altezza dei fori porta non supera il valore 1/3 (base cm.80/100); - le strutture orizzontali e di copertura sono in legno, le strutture verticali in muratura di mattoni o mista di sassi e mattoni; il manto di copertura in coppi; - il tetto a due falde o a padiglione (pendenza 25% -30%); g) Materiali e finiture: - le pareti degli edifici di più antico impianto appaiono finite a faccia a vista con tessitura di mattoni, sassi o sassi e mattoni disposti in file regolari; le pareti degli edifici più recenti risultano in prevalenza intonacate con malta di calce; - i fori mostrano piattabande in mattoni e nel caso di passi carrai, emergono delle arcate in mattoni ribassate e provviste di concio in chiave e capitelli ; - la struttura dello sporto di linda è costruito da travi di legno con parte terminale decorata con motivo mistilineo. Il manto di copertura è eseguito in coppi e il sottomanto è formato da correntini, pianelle; - i muri di recinzione, utilizzati per chiudere le proprietà rispetto allo spazio pubblico, sono costruiti in mattoni faccia a vista o con file regolari di sassi interi o file regolari di sassi e mattoni; in alcuni casi i muri in sasso sono finiti con malta di calce con frapposto un frammento di coccio a coprire gli interstizi. Il coprimumo è formato da una fila continua di coppi posti in sommità oppure disposti ortogonalmente ed inclinati a formare una o due falde; - gli scuri di forma semplice, a due ante, sono realizzati con tavole di legno, disposte nel senso verticale verso l'esterno e nel senso orizzontale , a scandole, verso l'interno; - gli infissi sono dotati di listelli fermavetro e mostrano specchiature regolari; Zone A02 - conservazione tipologica finalità Riguarda edifici di interesse storico-ambientale. Per esse il P.R.G.C. prevede interventi di recupero orientati comunque a



conservazione gli aspetti fondamentali della tipologia edilizia. intervento Per gli edifici compresi in questa zona sono consentite le opere finalizzate ad assicurarne la funzionalità, nonché la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici desumibili dagli elaborati di piano e dallo studio filologico contenuto nel progetto. L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino documentato di parti demolite o alterate; il rinnovo degli elementi costitutivi di cui sia dimostrato lo stato d'alterazione e degrado; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'intervento dovrà garantire il massimo fattore di reversibilità per le nuove opere ammesse e valgono altresì le seguenti prescrizioni e possibilità operative: 1 - inserimento di strutture e realizzazione d'opere atte ad assicurare l'idoneità statica dell'edificio, anche tramite la puntuale sostituzione degli elementi costitutivi o che versano in uno stato d'irreversibile degrado; 2 - costruzione interna all'edificio di servizi igienici, vano scala, ascensore ed in posizioni tali da non costituire fattore di grave alterazione ai caratteri distributivi originari; 3 - costruzione di divisori interni, eseguiti con strutture leggere e legate alle nuove destinazioni d'uso ammesse; 4 - restauro dei fronti con ripristino dei fori originari ove alterati o tamponati e possibilità di integrare le aperture originarie rispettandone gli allineamenti e le soluzioni compositive; 5 - risanamento e recupero, ove possibile, dell'impianto strutturale orizzontale e di copertura, con conseguente recupero di travi, tavolato, arcarecci, pianelle, coppi, ecc.; 6 - risanamento, ripristino, ove possibile, dei collegamenti, originari quali: scale, ballatoi, androni, portici e loro caratteristiche costruttive e di finitura; 7 - conservazione dell'impianto strutturale verticale con la possibilità di apportare modifiche ai fori sulle pareti interne rispettando gli allineamenti e le soluzioni compositive e limitatamente alle nuove esigenze organizzative; 8 - obbligo di eliminare le superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive di interesse; Zone A03 - ristrutturazione edilizia finalità sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza d'edifici di formazione storica o recente (edifici



storici degradati ad un piano, vecchie stalle e fienili abbandonati, fabbriche dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica generalmente coerente con l'insediamento storico ma caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro il P.R.G.C. prevede la possibilità di trasformare tali edifici, in modo da renderli congruenti con il contesto storico e urbano. intervento Per l'intervento di ristrutturazione edilizia, s'intende quel rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico d'opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente e comunque congruente con le caratteristiche storico-morfologiche e urbanistiche del contesto con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi ammessi dovranno comunque essere orientati a riproporre le forme e le finiture degli edifici della tradizione di cui costituiscono, nella maggior parte dei casi, esempi d'edilizia storica demolita e ricostruita o sostanzialmente alterata. Gli interventi comprendono: - la riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini d'utilizzo delle superfici che dei volumi; - il ripristino documentato di parti edilizie demolite; - la sostituzione d'elementi costitutivi dell'edificio rispettandone l'impianto planivolumetrico; - la modifica della formetria, nel rispetto degli allineamenti e dei parametri compositivi della tradizione o riproponendo dove possibile, quelli alterati; - eliminazione delle superfetazioni, intese come parti aggiunte e prive d'interesse. Zone A04 – demolizione/ricostruzione finalità sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza d'edifici di formazione recente (edifici degradati ad un piano, locali accessori, costruzioni dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica e caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro il P.R.G.C. prevede la possibilità di demolire o di recuperare i volumi tramite una ricostruzione improntata a rendere la nuova situazione edilizia congruente con il contesto storico e urbano. Intervento Sono classificati nella categoria A04 gli edifici di cui si prevede la demolizione o la demolizione con ricostruzione. Per i fabbricati compresi in tale categoria sono possibili pertanto i seguenti interventi: 1- demolizione dei volumi ricadenti in tale categoria per destinare l'area a spazio



scoperto ; 2- la riprogettazione sulla stessa area occupata dai fabbricati esistenti con la possibilità: di procedere alla demolizione e ricostruzione e di introdurre le modifiche planivolumetriche che si rendono necessarie; 3- la riprogettazione tramite un intervento di demolizione di tutto o in parte dei fabbricati esistenti e di ricostruzione con la definizione di un nuovo disegno planivolumetrico e una nuova ubicazione. Per l'intervento di nuova costruzione è consentito utilizzare tutti i volumi e le superfici coperte disponibili all'interno dell'area interessata dall'intervento (superfeticazioni cat.A01, A02, A03; cat. A04; cat. A05; l'integrazione volumetrica prevista al precedente punto 3.4). L'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico dimostrativo come definito al precedente punto 3.4 delle presenti norme ; la proposta d'intervento dovrà pertanto porsi in sintonia con le finalità assunte dal P.R.G.C. per le zone A0 di cui al precedente punto 3.2 e dimostrare soluzioni di ottimale inserimento nel contesto edilizio storico e rispettare i modi costruttivi appartenenti alla tradizione locale e storicamente consolidatisi. Zone A03/4 – ristrutturazione edilizia – demolizione/ricostruzione finalità Il P.R.G.C. individua, con la categoria A03/4, gli edifici di recente edificazione (edifici degradati, stalle e fienili abbandonati, fabbriche dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica generalmente coerente con l'insediamento storico ma caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro il P.R.G.C. prevede la possibilità di demolizione o di trasformazione tramite interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione in modo da renderli congruenti con il contesto storico e urbano. Intervento Per gli edifici compresi in questa categoria sono possibili gli interventi di cui alle precedenti categorie A03 e/o A04. Zone A.05 – demolizione senza ricostruzione finalità sono costituite da ambiti edilizi caratterizzati dalla prevalenza di edifici di formazione recente (edifici degradati a un piano, locali accessori, costruzioni dismesse, ecc.), che hanno una disposizione planimetrica e caratteri volumetrici e edilizi non congruenti. Per loro il P.R.G.C. prevede la demolizione e la possibilità di recuperare i valori di volume e di superficie coperta dello stato di fatto tramite



	una ricostruzione improntata a rendere la nuova situazione edilizia congruente con il contesto storico e urbano. Intervento Per i fabbricati ricadenti in tale categoria è ammesso il recupero o la traslazione del volume e delle superfici coperte da demolire nelle aree ammesse ad edificazione (aree libere edificabili, sopraelevazioni consentite, interventi di riprogettazioni di volumi da demolire e ricostruire); l'area interessata dal volume sarà pavimentata o sistemata secondo la destinazione d'uso prevista per l'ambito in cui risulta incluso.
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:	Preesistente
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	non superiore agli edifici contermini
Volume massimo ammesso:	Preesistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	20%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Edificio di vecchio insediamento rurale a pochi chilometri dal centro di San Vito al Tagliamento facente parte di un complesso insediativo periferico composto da edifici in linea , ognuno con propria porzione di scoperto. E' parzialmente ristrutturato ma con diverse parti che necessitano di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **367,72**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Probabile primi del 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 10 mt

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di antica costruzione riattato a più riprese tra il 1976 ed 1978. Sono stati sostituiti i serramenti ed il secondo solaio ma lo stato generale delle murature necessita di una ristrutturazione generale. Si è ricavato un bagno al piano terra ed eliminata una parete al piano primo. Strutturalmente l'immobile presenta una muratura mista con porzioni in pietrame. Le tinteggiature presentano molte criticità ma non sono evidenti problemi di infiltrazione o importanti problematiche murarie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: primo solaio
Solai	tipologia: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: secondo solaio
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: secondo solaio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere primo piano
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: parquet incollato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	238,72	€ 600,00
porticato	sup lorda di pavimento	0,50	22,50	€ 600,00



Soffitta	sup lorda di pavimento	0,70	58,80	€ 600,00
				320,02

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

A

1. Cantina Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 10,7 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **2000**

A

2. Accessorioa C.T.- Posto al piano terra
Lavanderia- ripostiglio, ecc. Sviluppa una superficie complessiva di 8,5 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **1500**

A

3. Area scoperta Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 348 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **21000**

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

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato. Si sottolinea il permanere delle difficoltà nell'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta



attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali ulteriormente aggravate dalla crisi straordinaria innescata dall'epidemia CoVid. E' in atto una leggera ripresa del mercato dell'edilizia da ristrutturare dovuto al cresciuto interesse verso gli immobile che possono usufruire degli incentive fiscali ecobonus 110 e sismabonus recentemente introdotti dal governo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate , Borsino Immobiliare FIMAA ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 €/mq;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato..

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Accessorioa C.T.- Lavanderia-ripostiglio, ecc., con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.012,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	238,72	€ 600,00	€ 143.232,00
porticato	22,50	€ 600,00	€ 13.500,00
Soffitta	58,80	€ 600,00	€ 35.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 192.012,00
Valore corpo			€ 192.012,00
Valore accessori			€ 24.500,00
Valore complessivo intero			€ 216.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 216.512,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Accessorioa C.T.-Lavanderia-	320,02	€ 216.512,00	€ 216.512,00



	ripostiglio, ecc., con annesso Area scoperta			
--	----------------------------------------------------	--	--	--

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%)	€ 43.302,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 167.209,60
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro,

Data generazione:
22-03-2021 09:03:32

L'Esperto alla stima
Tiziano Dainese


 ordine degli
 architetti
 pianificatori
 paesaggisti e
 conservatori
 della provincia di
 pordenone
 tiziano dainese
 albo sezione A
 numero 320
 architetto

