

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE
IN DATA 10 DICEMBRE 2022 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C O P I A

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **131/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: =====
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 29 aprile 2022, nell' Esecuzione Immobiliare n° 131/2021, il sottoscritto geom. PIZZIOLO FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 131/2021 Prot di data 12 maggio 2020, in data 6 maggio 2022, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in periodi diversi, previo accordo reso con il sostituto del custode e la proprietà, vengono rese le operazioni peritali di rito, con i rilievi dimensionali e fotografici di rito.
- in vari tempi vengono resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, le variazioni catastali necessarie all'aggiornamento degli atti catastali ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Francesconi, 2, p.2 - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona:

Trattasi di una unità abitativa sita in comune di Caorle ad angolo tra via Francesconi e Rio Terrà delle Botteghe, ovvero all'interno dell'ambito storico e caratteristico della nota cittadina di pescatori.

Cittadina frequentata non solo nel periodo estivo ma anche durante l'intero periodo annuale, in particolare lungo il centro storico, essendo quest'ultimo di gradevole aspetto architettonico arricchito da svariate attività commerciali con percorso, interrotto da piccole piazze, esclusivamente pedonale.

Il centro storico è delimitato a nord-ovest da viabilità d'ingresso alla cittadina e a nord-est e sud-est dal mare Adriatico la cui riva, in quel tratto, è caratterizzata da un'ampia corsia dedicata alla passeggiata protetta da scoglio in pietra di grossa pezzatura costruita artificialmente.

A lato nord-ovest della viabilità d'ingresso, a ca. 110,00 mt. dall'unità immobiliare in oggetto trovasi la parte terminale del canale che conduce al mare alle cui sponde trovano ormeggio diversi pescherecci nonché barche di piccole e medie dimensioni.

A ca. mt. 150,00, ad est, trovasi la Basilica con caratteristico campanile a forma cilindrica d'epoca romana.

La zona in cui l'unità immobiliare insiste è un'area pedonale assai frequentata pregiudicando la tranquillità dei residenti.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Beni: via Francesconi, 2, p.2 - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Francesconi, 2, p.2 - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Francesconi, 2, p.2 - capoluogo - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001

Prezzo da libero: 386.000,00

Prezzo da occupato: € 350.00,00

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **capoluogo**
via Francesconi, 2, p.2

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 Caorle (VE) CAP: 30021 frazione: capoluogo,
via Francesconi, 2, p. 1-2-3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Si precisa che all'unità immobiliare staggita competono le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile, nonché la comproprietà dei seguenti enti facenti parte del complesso:

- ingresso, corridoio e scoperto identificati con il mappale 751 sub 38 comune ai subb 34, 35, 36, 37;
- scala identificata con il mapp. 751 sub 39 comune ai subb 36 e 37 come graficamente rappresentati nell'allegato elaborato planimetrico

Servizi offerti dalla zona: commercio al dettaglio, pubblici esercizi il tutto di interesse turistico

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: ambientali di palude.

Attrazioni storiche: Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico pubblico collegamento con Portogruaro, Trieste e Venezia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Atto Giudiziario emesse a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare verbale pignoramento immobili.

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 08/10/2021 ai nn. 1611 trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 03/11/2021 ai nn. 39434/28379;

Il pignoramento è trascritto per l'importo d'€ 6.891,33 oltre interessi successivi da calcolarsi nonché le spese e diritti degli onorari successivi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non quantificate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non desumibili.

Millesimi di proprietà: non definiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - vedasi dichiarazione attestata dalla direzione lavori ed allegata alla certificazione d'agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non segnalati

Attestazione Prestazione Energetica: classe "E"

Indice di prestazione energetica: 1639.3 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: =====

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

Avvertenze ulteriori: non segnalate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario/i ante ventennio

Titolare/Proprietario:

dal 19-03-1986 al 22-05-2000

██████████ proprietà 5/15

██████████ usufruttuaria 2/3

██████████ proprietario 2/15

██████████ proprietario 2/15

██████████ proprietario 2/15

██████████ proprietaria 2/15

██████████ proprietario 2/15.

In forza di denuncia di successione registrato a Portogruaro, in data 12/09/1986, ai nn. 83/249.

trascritto a Conservatoria dei RRII di Venezia, in data 14/11/1986, ai nn. 19363/14102.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: non resa.

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1959 al n. di prot. 131/57

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento e trasformazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 11/10/1961 al n. di prot. 245/270/960

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con nota Sindacale prot . n° 1511/192 del 20-02-1964 viene autorizzato il proseguimento dei lavori.

Con nota Sindacale prot n° 253/66 del 15-10-1966 viene rinnovato il nulla-osta n° 245/270

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: variazioni d'uso

Oggetto: variazione di destinazione d'uso

Presentazione in data 24/05/1986 al n. di prot. 14110

Rilascio in data 09/06/1993 al n. di prot. 1217

L'agibilità è stata rilasciata in data 09.06.1993

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione con aumento, da una a due, delle unità immobiliari ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/06/2014 al n. di prot. 21335

Rilascio in data 03/09/2014 al n. di prot. 121/2014

NOTE: L'intervento è stato oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs.

22-01-2004 n° 42, prot. 34832 n° 111/13 del 03.03.2014

Numero pratica: 06

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA depositata il 11.02.2015

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/2015 al n. di prot. 0004456/A

Abitabilità/agibilità in data 10/11/2015 al n. di prot. 00037011

NOTE: Trattasi di SCIA in variante al Permesso di Costruzione n° 121/14 e successiva SCIA in variante n° 27/2015

La certificazione d'Agibilità è stata rilasciata in funzione di:

-collaudo statico reso per le finalità di cui all'art. 7 della Legge 05-11-1971 ed artt- 62-67 del DPR n° 380/2001 depositato in comune il 03-02-2015.

- attestazione del direttore dei lavori e della proprietà attestante la prosciugatura dei muri, salubrità degli ambienti e rispetto della Legge n° 13/89 e del DM n° 236/89;

- autorizzazione allacciamento a rete fognaria pratica n° 10496 Autorizzazione n° 7160 Utenza n° 7258 del 22-04-2014;

- dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte - impianto elettrico, DM 22-01-2008 n° 37 e DM 19-05-2010 depositato in comune il 03.11.2015 prot. 36278; riscaldamento, idrosanitario e gas, DM 22-01-2008 n° 37 e DM 19-05-2010 depositato in comune il 03.11.2015 prot. 36278

- Attestazione Prestazione Energetica depositata in comune il 03.11.2015 prot. 36278

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Centro Storico: Delibera della Giunta Regionale del 27 aprile 1990, n° 1440; Piano Assetto del Territorio: Delibera della Giunta Provinciale n° 7 del 17 gennaio 2014
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato in particolare: Con Delibera della Giunta Regionale del 27 aprile 1990, n° 1440, è approvato il piano del Centro Storico gradi di protezione classificando: la porzione fronte via Francesconi in angolo RioTerrà delle Botteghe a vincolo di protezione in grado 3b edifici di valore storico e/o ambientale di cui interessi alla conservazione di elementi parziali e più puntualmente di una parte degli elementi costituitivi esterni; la porzione su Rio Terrà delle Botteghe in grado 3a di protezione edifici di valore storico e/o ambientale di cui interessi la conservazione di elementi parziali e più puntualmente di tutti gli elementi costituitivi esterni. Con Delibera della Giunta Provinciale n° 7 del 17 gennaio 2014 viene approvato il Piano Assetto del Territorio inserendo i seguenti vincoli gravanti su quanto in oggetto: - compreso nella fascia di mt. 300,00 dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 primo comma lettera a) del D. Lgs. N° 42/2004; - (P1) pericolo moderato – scolo meccanico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato "urbanistica"
Rapporto di copertura:	vedasi allegato "urbanistica"
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato "urbanistica"
Volume massimo ammesso:	vedasi allegato "urbanistica"

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte di una più ampia struttura, di remota costruzione e di caratteristica tipologica del luogo, costituita da un insieme di unità immobiliari per lo più a destinazione commerciale al dettaglio al piano terra e da residenza ai piani superiori che non si ergono oltre il secondo livello, formando nel loro sviluppo planimetrico un corpo chiuso con corte interna.

Il corpo di fabbrica sorge lungo le pubbliche vie in fregio alle stesse.

Quanto in esame fa parte della porzione di fabbricato posta ad angolo in sviluppo lungo via Francesconi e Rio Terrà delle Botteghe, costituito al piano terra da due unità commerciali, di cui una con esposizione delle vetrine su via Francesconi e Rio Terrà delle Botteghe mentre l'altra solo su Rio Terrà dell Botteghe, al piano primo e secondo piano, destinati ad una abitazione per ogni livello di piano con esposizione finestrata, secondo l'abaco che caratterizza il sito, su via Francesconi e su Rio Terrà delle Botteghe.

L'abitazione in oggetto insiste al piano secondo con accesso diretto da via Francesconi su atrio comune a tutte le unità nonché ad una modesta corte interna.

Dall'atrio, in posizione interna in aderenza a muro di divisione con altre proprietà, prende avvio la scala a più rampe di cui l'ultimo tratto in sviluppo ad "U", con cambio di direzione con gradini a piè d'oca che conduce ai due livelli di piano.

La scala sino al piano primo risulta in titolarità comune alle due unità abitative mentre il tratto a raggiungere il

secondo livello risulta in titolarità all'unità staggita.

L'ingresso all'abitazione staggita avviene direttamente dalla scala immettendosi su ampio vano posizionato centralmente.

Al locale ingresso è annesso, a lato sx, un vano senza specifica destinazione a cui, a sua volta, è annesso un bagno secondario; mentre a lato dx si accede ai locali abitavi costituiti da pranzo-soggiorno-cucina in tipologia open space per poi proseguire su atrio che consente di raggiungere la camera da letto ed il bagno. Sempre dal vano ingresso, tramite una non comoda scala, si raggiunge un'ampio terrazzo che costituisce la copertura di parte del vano ingresso e del bagno secondario.

Il perimetro della terrazza è delimitato per la maggior parte dai timpani dei tetti degli edifici contermini fatta eccezione del lato prospiciente la corte interna caratterizzato da muratura di altezza inadeguata a garantire il pericolo di caduta.

Il vano ingresso e l'annesso locale accessorio hanno esposizione con finestrate di modesta dimensioni su Rio Terrà delle Botteghe, il bagno annesso su corte interna, mentre i locali abitativi giorno hanno esposizione con finestrate di adeguata dimensione su via Rio Terrà delle Botteghe e su via Francesconi, mentre la camera prospetta solo su via Francesconi, il bagno è privo di aerazione naturale la quale è sopperita dalla ventilazione meccanica.

Dalla terrazza lo sguardo si estende gradevolmente, su di un ottimo raggio, lungo il centro storico in particolare su Rio Terrà delle Botteghe, verso il mare e verso la Basilica.

L'unità immobiliare staggita non gode di posto macchina o autorimessa pertinenziale pertanto la sosta veicolare avviene su stalli pubblici posti lungo le sedi stradali correnti al di fuori del centro storico, non vi è la presenza di ascensore o montacarichi dando possibilità di raggiungere in modo comodo e facile il livello di piano e non vi è la presenza di spazi adeguati alla ricovero di cicli e motocicli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e per quanto asserito dalla proprietà, si può ritenere che la struttura sia costituita da murature in

elevazione in laterizio e lapideo d'Istria tipiche, solaio interpiano, solaio terrazza in travetti di cacestruzzo e tavelle tipo, tetto a più falde inclinate in orditura lignea con tavolato, guiana e coibentazione termica in pannelli di polistirene, manto in coppi di laterizio, acque meteoriche in deflusso su pubblica fognatura.

Le finiture sono così riassunte:

- coibentazione lungo le murature perimetrali in cartongesso con infrapposto materissimo in polistirene;
- intonaco interno a malta del tipo civile.
- divisori costituiti principalmente dalle murature portanti nonché da pannelli in cartongesso installati su telaio metallico zingato;
- controsoffittatura in pannellatura in carton gesso sostenuta da telaio in metallo zincato infisso all'orditura della copertura;
- pavimentazioni in listelli lignei del tipo prefinti posti in opera su sottostante caldana cementizia alleggerita;
- pavimentazione dei bagni in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm. 44x44 poste con collante su sottostante caldana cementizia alleggerita.
- rivestimento murale interno ai bagni in piastrelle maiolicate a due tonalità uniformi delle dimensioni di cm. 25x60 sino ad altezza di ml. 2,00, poste in opera con collante;
- apparecchi sanitari, su entrambi i bagni, in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio inox e forniti di acqua calda e fredda ai lavabi e di sola acqua fredda per i vasi, costituiti da lavabo a mensola, vaso con sciacquone a cassetta incassata e bidet a terra e piatto doccia con box;
- rivestimento angolo cottura in piastrelle maiolicate, a disegno mosaico, delle dimensioni di cm 25x60 sino ad altezza di ml. 2,00, poste in opera con collante.
- porte interne a battente in legno laccato a lavorazione semplice cieche;
- serramenti esterni in profilo d'alluminio con inserito vetro camera costituiti da anta , ad unico specchio, apribile del tipo anta-ribalta, completo di oscuri, a due ante a battente esterno, in compensato marino laccato;
- impianto idrico collegato alla rete pubblica realizzato in tubazioni, non accertabile la consistenza, ma

presumibilmente in caratteristica multistrato;

- impianto elettrico corrente sotto controparete, impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, comutatori ed interruttori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico.

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con generatore funzionante a gas metano di rete installata internamente all'unità abitativa, ad unico circuito su tubazioni in rame o multistrato ed elementi riscaldanti in pannelli d'acciaio del tipo lamellare;

- acque reflue assimilabili alle domestiche in deflusso su rete fognaria pubblica;

- scala d'accesso rivestita in lastre di marmo;

- scala d'accesso alla terrazza in conglomerato cementizio priva di rivestimento;

- pavimentazione del terrazzo in piastrelle di remota posa recentemente rivestite in resina;

- raccolta e deflusso delle acque meteoriche presso la terrazza su tubazioni pvc su immissione in pubblica fognatura.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere inteso buono essendo di recente ristrutturazione quasi ultimata nonché mai tenuta in uso successivamente all'intervento di ristrutturazione. Si segnala che il bagno annesso al locale accessorio necessita di intervento rivolto alla sistemazione della soffittatura danneggiata dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza.

DATI TECNICI

L'unità immobiliare nel suo complesso sviluppa una superficie lorda di ca. mq. 148,00 oltre a ca. mq. 29,55 a terrazza.

La superficie utile dedicata all'abitazione è pari a ca. mq. 48,00 con altezza utile costante di ml. 2,56 oltre al bagno annesso al sottotetto della superficie utile di ca. 7,00 con altezza utile costante di m. 2,40; l'ingresso si estende per una superficie utile di ca. m. 35,00 comprensivo della superficie occupata dalla scala, con altezze variabili max di ml. 2,90 al colmo e min alla quota d'imposta linda di ml. 1,10 e ml. 2,40 costanti, l'area a sottotetto si estende per ca. mq. 31,93 con altezze variabili di ml. 2,90 al colmo e ml. 2,10 alla quota d'imposta della linda del tetto e ml. 2,40 costanti presso il bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,59**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi descrizione sommaria;

ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi descrizione sommaria

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile viene reso in funzione della superficie lorda dell' unità, ovvero esterno muro, nelle proporzioni del 100% della superficie dedicata all'abitazione, dell' 75% dell'ingresso essendo una superficie utile con i requisiti igienico sanitari parzialmente soddisfatti, del 50% delle parti accessori e del 50% della terrazza.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
parte abitativa	sup lorda di pavimento	1,00	70,94	€ 3.800,00
ingresso	sup lorda di pavimento	0,75	18,93	€ 3.800,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,40	11,98	€ 3.800,00
vano accessorio	sup lorda di pavimento	0,50	19,23	€ 3.800,00

121,08

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una circa operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione della presenza dell'autorimessa e della particolare presso il centro storico ovvero se un'area assai frequentata che può incidere nel disturbare delle quiete in particolare durante le ore notturne.

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 447.996,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
parte abitativa	70,94	€ 3.800,00	€ 269.572,00
ingresso	18,93	€ 3.800,00	€ 71.934,00
terrazza	11,98	€ 3.800,00	€ 45.524,00
vano accessorio	19,23	€ 3.800,00	€ 73.074,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 460.104,00
Valore corpo			€ 460.104,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 460.104,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 460.104,00

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]	121,08	€ 460.104,00	€ 460.104,00

8.3.0 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%)

€ 69.015,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.3.1

Oneri da sopportare per ripristino terrazza e soffittatura del sottostante bagno

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ovvero occupato dalla proprietà in arrotondamento:

€ **350.000,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero:

€ **386.000,00**

La presente relazione, resa su n° 23 facciate di cui questa è l'ultima, verrà corredata da "quaderno degli allegati" e da "prospetto riassuntivo", resi in documenti separati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutante

- al Sostituto del custode,

ed in copia cartacea tramite servizio postale all'esecutato presso la propria residenza.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:
06-12-2022 10:12:33

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli