
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Unicredit S.P.A.

contro:

N° Gen. Rep. **242/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lamberto Iannucelli
Codice fiscale: NNCLBR47T12H199J
Partita IVA: 00090260936
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: lamberto.iannucelli@studioiannucelli.it
Pec: lamberto.iannucelli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 30, particella 116, subalterno 1, indirizzo Via Giovanni Padernelli n. 22, piano T - 1, sezione censuaria Sacile (codice H657), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 271,14

Corpo: Box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 30, particella 116, subalterno 2, indirizzo Via Giovanni Padernelli n. 22, piano T, sezione censuaria Sacile (codice H657), categoria C/6, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 22,08

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Categoria: Corte o resede [CO]

Dati Catastali: foglio 30, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Giovanni Padernelli, piano T, sezione censuaria Sacile (codice H657)

2. Possesso

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato

Corpo: Box auto

Possesso: Occupato

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Unicredit S.P.A.

Corpo: Box auto

Creditori Iscritti: Unicredit S.P.A.

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Creditori Iscritti: Unicredit S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotti: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Box auto

Misure Penali: NO

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giovanni Padernelli n. 22 - Case Padernelli - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 69.255,00

Prezzo da occupato: € 69.255,00

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione **Case Padernelli**
via Giovanni Padernelli n. 22

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Case Padernelli, via Giovanni Padernelli n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 30, particella 116, subalterno 1, indirizzo Via Giovanni Padernelli n. 22, piano T - 1, sezione censuaria Sacile (codice H657), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 271,14

Derivante da: variazione del 09/04/1998 n. B00435.1/1998 in atti dal 09/04/1998 (divisione diversa distribuzione degli spazi interni)

Confini: confinante con sub nn. 2-3, particella n. 393 e strada pubblica denominata via Giovanni Padernelli

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Case Padernelli, via Giovanni Padernelli n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 d Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 30, particella 116, subalterno 2, indirizzo Via Giovanni Padernelli n. 22, piano T, sezione censuaria Sacile (codice H657), categoria C/6, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 22,08

Derivante da: variazione del 09/04/1998 n. B00435.1/1998 in atti dal 09/04/1998 (divisione diversa distribuzione degli spazi interni)

Confini: confinante con sub nn. 1-3 e strada pubblica denominata via Giovanni Padernelli

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo.

Corte o resede [CO] sito in frazione: Case Padernelli, via Giovanni Padernelli n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 30, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Giovanni Padernelli, piano T, sezione censuaria Sacile (codice H657)

Derivante da: variazione del 09/04/1998 n. B00435.1/1998 in atti dal 09/04/1998 (divisione diversa distribuzione degli spazi interni)

Confini: confinante con sub nn. 1-2 e particella 393

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 7 km

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: area fluviale del Livenza

Principali collegamenti pubblici: autobus linee interurbane a 600 m, stazione ferroviaria di Sacile a 4 km, autostrada A28 entrata Sacile Est a 4 km, autostrada A28 entrata Sacile Ovest a 4 km, aeroporto di Treviso a 55 km, aeroporto di Venezia a 70 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (Pordenone)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Corte o resede [CO] sito in Sacile (Pordenone)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note generali:

Il comune di Sacile (PN) in data 08/05/2015 ha rilasciato il certificato di stato di famiglia cumulativo con il quale si attesta che nelle unità immobiliari eseguite risultano residenti:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Inoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S n A contro

- Derivante

da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Gea Arcella notaio in Pordenone in data 24/10/2006 ai nn. 27008/3322 - Importo ipoteca: € 274.000,00 - Importo capitale: € 137.000,00 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2006 ai nn. 19805/5218

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto, Area scoperta ad uso esclusivo

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro

- Derivante da: verbale

di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario di Pordenone n. 1674/2014 del 08/09/2014 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2014 ai nn. 10306/7706

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto, Area scoperta ad uso esclusivo

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone)

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 553,135 kWh/mq per anno

Classe energetica: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 09/04/1998 al 24/10/2006

Titolare/Proprietario:

- In forza di:

frazionamento catastale - Note: le unità immobiliari esegutate sono originate dalla soppressione dell'immobile foglio 30 particella 116 a seguito di variazione del 09/04/1998 n. B00435.1/1998 in atti dal 09/04/1998 (divisione diversa distribuzione degli spazi interni)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto, Area scoperta ad uso esclusivo

dal 24/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

Titolare/Proprietario:

- In forza di: atto di compravendita a rogito

Gea Arcella notaio in Pordenone in data 24/10/2006 ai nn. 27007/3321 - Registrato a: Pordenone in data 31/10/2006 ai nn. 8816/1T - Trascritto a: Pordenone in data 31/10/2006 ai nn. 19715/11597

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto, Area scoperta ad uso esclusivo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n. 97/0503

Intestazione:

- Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 182/97 - Per lavori: di manutenzione straordinaria del fabbricato ad uso residenziale - Presentazione in data 25/02/1997 al n. di prot. 20702 - Rilascio in data 24/10/1997 al n. di prot. 20702

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto

Pratica n. 97/0624

Intestazione

- Tipo pratica: Variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 182/97 del 24/10/1997 - Per lavori: di manutenzione straordinaria del fabbricato ad uso residenziale - Presentazione in data 19/12/1997 al n. di prot. 28124 - Rilascio in data 05/02/1998 al n. di prot. 28124 - Abitabilità/agibilità in data 11/11/1998

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Box auto

7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione con lievi difformità

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: dimensione finestra bagno piano terra non conforme al progetto edilizio approvato

Note: Rientra tra gli oneri dell'acquirente verificare la fattibilità ed eventualmente provvedere a effettuare la pratica di sanatoria per le opere difformi, lo scrivente perito non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità delle opere abusive o la necessità di provvedere al ripristino in conformità al progetto autorizzato, in quanto dovrà essere valutata la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune della domanda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Box auto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (Pordenone)**

Si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo**Corte o resede [CO] sito in Sacile (Pordenone)**

Si dichiara la conformità edilizia

Note generali:

In data 27-04-2015 è stata inoltrata dallo scrivente al comune di Sacile (PN) domanda di rilascio del certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori relativo agli immobili eseguiti (protocollo n. 12358). Il comune di Sacile alla data odierna non ha fornito alcuna documentazione in merito.

7.2 Conformità urbanistica:**Identificativo corpo: Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella del fabbricato principale
Volume massimo ammesso:	non indicato

Si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Box auto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (Pordenone)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella del fabbricato principale
Volume massimo ammesso:	non indicato

Si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo**Corte o resede [CO] sito in Sacile (Pordenone)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella del fabbricato principale
Volume massimo ammesso:	non indicato

Si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su complessivi due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna (primo piano raggiungibile anche attraverso una scala esterna). Zona giorno al piano terra composta da locali ad uso cucina/sala da pranzo, soggiorno, bagno e ripostiglio/lavanderia, collegati da corridoio-disimpegno. Zona notte al primo piano composta da n.4 vani e bagno, collegati da corridoio-disimpegno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di l - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/4 - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa: 158 mq
posto al piano: terra e primo
anno di costruzione: antecedente al 1833 e ristrutturato nel 1998
altezza interna di circa: 2,9 m il piano terra e 2,6 m il primo piano
l'intero fabbricato è composto da: complessivi n. 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

condizioni Generali dell'immobile: l'unità immobiliare appare trascurata dal punto di vista manutentivo e presenta condizioni generali che si possono definire mediocri, con finiture datate, serramenti esterni deficitari, locali caratterizzati da presenza di umidità con formazione di muffe, macchie e annerimenti che fanno presupporre l'esistenza di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**

materiale: **legno e vetro**

protezione: **persiane in plastica**

condizioni: **mediocri**

note: la finestra del bagno al piano terra e la porta di accesso secondario al primo piano sono realizzate in pvc con vetrocamera e presentano condizioni discrete

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: Muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna	materiale: misto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni, lavanderia, cucina materiale: piastrelle di ceramica e intonaco condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: resto dell'abitazione materiale: intonaco condizioni: mediocri
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granigliato condizioni: mediocri
Impianti:	
Antenna televisiva	tipologia: digitale terrestre condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Citofonico	non presente
Condizionamento	non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**
 ispezionabilità : **sufficiente**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **certificato di conformità non presente**

Gas **non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **certificato di conformità non presente**

Termico **non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	158,00	1,00	158,00
		158,00		158,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto**

Unità immobiliare destinata al parcheggio di singola autovettura, ubicata al piano terra e comunicante con l'unità principale (abitazione)

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa: 22 mq

posto al piano: terra

anno di costruzione: antecedente al 1833 e ristrutturato nel 1998

altezza interna di circa: 2,9 m

l'intero fabbricato è composto da: complessivi n. 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
box auto	superficie reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto **Area scoperta ad uso esclusivo**
 Area scoperta non recintata ad uso esclusivo comunicante con l'unità principale (abitazione)

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

1/4 Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa: 28 mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
area scoperta ad uso esclusivo	superficie reale lorda	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente geometra ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Sacile

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

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

Dati OMI (residenziale - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale): 800 ÷ 1000

Dati OMI (residenziale - box - stato conservativo normale): 600 ÷ 750

Dati forniti da operatori locali del settore per compravendite di immobili simili: 500 ÷ 600

8.3 Valutazione corpi:**Identificativo corpo: Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone)**

I valori di mercato forniti da OMI per questa tipologia di immobile (800 ÷ 1.000 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali mediocri, per tale motivo, unitamente alle carenze a livello di impianti tecnologici, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 35% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 520 e 650 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore inferiore pari a 520 €/mq.

Detta quotazione rientra tra i valori suggeriti dagli operatori del settore in zona (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e accessori diretti	158,00	€ 520,00	€ 82.160,00
Valore corpo			€ 82.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.160,00

Identificativo corpo: Box auto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sacile (Pordenone)**

I valori di mercato forniti da OMI per questa tipologia di immobile (600 ÷ 750 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali mediocri, per tale motivo, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 25% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 450 e 562,5 €/mq.

In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore inferiore pari a 450 €/mq.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	22,00	€ 450,00	€ 9.900,00
Valore corpo			€ 9.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.900,00

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo**Corte o resede [CO] sito in Sacile (Pordenone)**

Si ritiene equo applicare un valore pari a 10 €/mq in linea con i valori medi in zona validi per analoghe situazioni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area scoperta ad uso esclusivo	28,00	€ 10,00	€ 280,00
Valore corpo			€ 280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione		158,00	€ 82.160,00	€ 82.160,00
Box auto		22,00	€ 9.900,00	€ 9.900,00
Area scoperta ad uso esclusivo		28,00	€ 280,00	€ 280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 23.085,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 69.255,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 69.255,00

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

€ 69.255,00

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure storiche per immobile
3. Estratto di mappa
4. Elaborati planimetrici
5. Planimetrie catastali
6. Autorizzazione edilizia n. 182/97 - 24/10/1997 - pratica 97/0503
7. Variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 182/97 - 05/02/1998 - pratica 97/0624
8. Autorizzazione di abitabilità - 11/11/1998 - pratica 97/0624 98A018
9. Atto di compravendita - notaio Gea Arcella di Pordenone - 24/10/2006 - nn. 27007/3321
10. Domanda di rilascio del certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori
11. Certificati di stato di famiglia cumulativi
12. Estratti per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
13. Attestato di prestazione energetica - 25/05/2015

Pordenone, 11 agosto 2015

L'Esperto alla stima
Geom. Lamberto Iannucelli