

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Italia I Lotto**

contro: 

N° Gen. Rep. **2/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali


Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-Intestazione: 

-Foglio 20, particella 366, subalterno 32;

-Indirizzo: Viale Trento,26, piano S1-8;

-Comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88 mq, rendita € 662,36.

2. Possesso

Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Roma s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni (**VEDASI NOTE pg. 5**);

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 43.000,00

Premessa

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, [REDACTED]
[REDACTED] con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17

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 Viale Trento, n.26, Scala A, Int.17;

Note: Con annessa cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalle verifiche effettuate è stata riscontrata la seguente incongruenza:

-Dichiarazione dell'esecutato riportata in atto d'acquisto del 31/07/2007: [redacted]

[redacted] che dichiara di essere cittadino [redacted] regolarmente soggiornante nel territorio dello Stato giusta carta di soggiorno [redacted] rilasciata in data [redacted]

[redacted] dalla Questura di Pordenone, di conoscere la lingua italiana e di trovarsi in costanza di matrimonio, in regime patrimoniale di separazione dei beni".

-Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pordenone in data 23.09.2016 (in Allegato n.4) risulta che l'esecutato e [redacted]

[redacted] in regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

-Foglio 20, particella 366, subalterno 32, indirizzo Viale Trento,26, piano S1-8, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88 mq, rendita € 662,36;

Derivante da: Istrumento atto pubblico del 31.07.2007 Rep.n.44302 Rogante Corsi Maurizio, Sede Pordenone, registrazione compravendita n.8822.1/2007;

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,40/1000

Confini:

Appartamento: Da un lato proprietà [redacted] atrio comune e proprietà [redacted] da altro proprietà [redacted] da altro distacco condominiale; da ultimo proprietà [redacted]

Cantina: Da due lati, corridoio condominiale; da altro, proprietà in ditta di terzi; da ultimo vano scale condominiale;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, confrontando la documentazione catastale con l'effettivo stato di fatto dei locali, sono state riscontrate delle minime difformità quali la rimozione in zona ingresso, angolo sinistro, di tramezzo che delimitava una zona destinata a ripostiglio. Tale intervento è riconducibile ad interventi di "Attività di Edilizia Libera" per il quale si ritiene non sia necessario il deposito di Variazione per aggiornamento delle Schede Catastali come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio con circolare 2/2010 del 09/07/2010 sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del d.L. 78/2010.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, di destinazione residenziale, si trova in Viale Trento n. 26 a Pordenone, e fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale, direzionale e commerciale, denominato "Condominio Italia I Lotto". Il fabbricato è ubicato in una zona situata al centro del territorio comunale a ridosso della strada comunale denominata "ring". Il Territorio, di vocazione commerciale, direzionale e residenziale, presenta nuclei abitativi densamente popolati. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. Il centro amministrativo, raggiungibile per mezzo di viabilità locale, si trova a una distanza di 1 km. La Strada Statale n. 13 in direzione est collega Pordenone a Udine, mentre in direzione Ovest collega Pordenone a Venezia.

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto e parcheggi con parchimetro;

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;

Caratteristiche zone limitrofe: miste (residenziale, direzionale e commerciale).

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pordenone 1 Km, Autostazione di Pordenone 1 km, Servizio Taxi 1 Km, Fermata Bus 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: L'immobile al momento del sopralluogo, avvenuto in modo "forzoso", di fatto non era occupato e si trovava in evidente stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Roma s.p.a. contro [redacted] derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Corsi Maurizio sede di Pordenone; in data 31/07/2007 ai nn. 44303/13317; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2007 ai nn. 15116/3831; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

contro [redacted] Derivante da: Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2016 al nn. 123/96; Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pordenone Rep.2423 del 21-12-2015. Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili. Importo € 7.438,21.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spese condominiali): € 1.500,00;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- i sospesi della gestione 2013/14 risultano pari a € 4.456,71;
- dal bilancio consuntivo 2014/15 risulta un sospeso di € 2.052,37;
- dal bilancio consuntivo 2015/2016 risulta un sospeso di € 2.627,71, di cui € 1.824,77 di spese personali;
- il bilancio preventivo 2016/2017 ammonta a € 1.330,88, comprensivo di € 399,00 di spese straordinarie.

SPESE PERSONALI (da consuntivo 2015/2016):

- spese x azione legale recupero debito Faroque: € 1.197,97
- spese x acquisizione documenti pratica legale: € 507,40
- spese raccomandate + gestione pratiche legali: € 119,40

TOTALE spese personali: € 1.824,77

Dal valore dell'immobile è stata decurtata una quota pari a € 2.133,82 relativa all'entità delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio con esclusione delle "Spese Personali" di cui sopra.

Millesimi di proprietà: 11,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- La rampa di scale in zona ingresso condominio, per l'accesso al piano di sbarco ascensore P.T., non è dotata di sistema "servoscala". Accesso alla cantina dal piano di sbarco ascensore del P.S. per mezzo di scala non dotata di sistema "servoscala".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

In data 03/10/2008 il Comando dei VVF di Pordenone, dopo aver effettuato relativo sopralluogo, ha espresso parere contrario all'esercizio del condominio e revocata la possibilità di rinnovo del CPI (certificato prevenzione incendi) dell'autorimessa, della centrale termica, del vano scala A e del vano ascensore scala A (dove è ubicato l'appartamento). A seguito di ciò non sono mai state realizzate le opere necessarie all'ottenimento del rinnovo del certificato quali: adeguamento impianto elettrico parti comuni, adempimento prescrizioni OCE per l'impianto ascensore, adempimenti vari in base al relativo Progetto Antincendio Approvato. Allo stato attuale il fabbricato condominiale risulta non rispettare le normative e disposizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato a metano e le spese vengono suddivise in parte in quota fissa e in parte in base ai consumi. La centrale termica è parte comune.

L'approvvigionamento idrico è del tipo "condominiale", con contatori individuali per il consumo.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Redatto il 04.10.2016 dal Geom. Alessandro Sarcinelli con studio in Spilimbergo (PN).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietario ante ventennio al 29/11/2000 .

In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] dal 29/11/2000 al 31/07/2007 .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Corsi in Pordenone, in data 29/11/2000, ai nn. 35455; trascritto a Pordenone, in data 04/12/2000, ai nn. 16407/11630.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Corsi in Pordenone, in data 31/07/2007, ai nn. 44302/13316; registrato a Pordenone, in data 01/08/2007, ai nn. 8627/S.1T; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2007, ai nn. 15115/8822.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Ing. Longino Sartor

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed uffici.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1963 al n. di prot. 31388

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1965 al n. di prot. 42579

NOTE: Variante prot.30001/64-Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili- del 15.06.1965 intestata a Ing. Longino Sartor per lavori di costruzione di un fabbricato di n.3 piani ad uso uffici in ampliamento del fabbricato autorizzato il 07.06.1963 con Nulla Osta n.31388 di Prot. e Variante di quest'ultimo.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione edilizia agli atti, quali la rimozione in zona ingresso, angolo sinistro, di tramezzo che delimitava una zona destinata a ripostiglio (vedasi Allegato n.5, parte evidenziata in colore giallo). Tale intervento è riconducibile ad interventi di "Attività di Edilizia Libera", ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009, i quali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, nonché di alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.15/2016 del 22.03.2016
Zona omogenea:	Bve-Residenziali con mantenimento della volumetria esistente;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato n.9-Norme Urbanistiche;
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:	Recupero della volumetria esistente
Altezza massima ammessa:	Altezza esistente
Volume massimo ammesso:	Recupero della volumetria esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Zona costituita da aree di recente formazione ad alta densità edilizia localizzate all'interno del ring urbano, nonché localizzate all'interno degli ambiti F del PAIL, per cui non è previsto l'incremento della volumetria insediabile.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento, oggetto di esecuzione, fa parte del "Condominio Italia I Lotto", individuato catastalmente al Fg. 20 Map. 366, il quale confina a partire da Nord e proseguendo in senso orario con i mappali 2129-2940-3024-322, con la pubblica via e a ovest con il mappale 365.

Il compendio immobiliare consiste in un appartamento situato all'ottavo piano e da una cantina al piano interrato di una palazzina composta da unità con destinazioni d'uso direzionali e commerciali (poste ai primi piani) e unità residenziali situate ai piani più alti.

L'accessibilità avviene dal vano scale e dall'ascensore ubicati nell'androne d'ingresso del condominio. La

Scala A, ove è ubicata l'unità oggetto di stima, è costituita da 10 piani fuori terra. L'intero complesso immobiliare consta di 3 condomini attigui edificati su lotti diversi, prospicienti Viale Trento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: 06-01-2006 (VEDASI NOTE pg. 5);

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 8

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17;

ha un'altezza utile interna di circa m. 270;

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa si trova in Comune di Pordenone (PN), in zona situata al centro del territorio comunale in un quartiere ad alta densità abitativa. Il contesto residenziale, sviluppatosi urbanisticamente negli'anni '60 presenta unità della tipologia condominiale fino a dieci piani fuori terra. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea Bve (Residenziali con mantenimento della volumetria esistente) del vigente Piano Regolatore Generale.

L'unità fa parte di un condominio, denominato "Condominio Italia I Lotto", che si sviluppa su 11 piani, di cui 1 interrato. Il complesso si affaccia a Sud su Viale Trento (vedasi Foto n.2-3-5-6). Il fabbricato, costituito da 56 unità è stato edificato su un lotto di forma irregolare di mq 1.960.

I piani fuori terra del fabbricato sono destinati alle unità residenziali, agli uffici e ai negozi, mentre il piano interrato, accessibile dal vano scale interno all'edificio, è destinato alle autorimesse e alle cantine. L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un contesto urbano.

L'ingresso all'edificio è costituito da un androne posto su Viale Trento (vedasi Foto n.4-7). L'accesso ai piani superiori avviene attraverso il vano scale (vedasi Foto n.9) e l'ascensore (vedasi Foto n.8-10).

L'attuale distribuzione dei locali appartamento e cantina è rappresentata dagli elaborati grafici (Allegato n.11) e dal rilievo fotografico (Allegato n.8).

L'abitazione, situata al piano ottavo del fabbricato, Scala A, ha una superficie lorda di mq 75,00, più mq 10,20 di terrazze. Su un fronte si affaccia a Sud-Est, mentre sui restanti fronti confina con altre unità e parti condominiali. La cantina è situata al piano scantinato.

L'immobile, di altezza media pari a cm 270, è costituito da una zona giorno, costituita da soggiorno di utili mq 21,60 (vedasi Foto n.29-30-31-32-33) con sbocco su terrazza (vedasi foto n.34) di mq 2,90 che si affaccia a Sud-Est, da un atrio cieco di mq 11,45 (vedasi Foto n.24-25-35-36-37) e da una cucina di mq 10,60 (vedasi Foto n.13-16-17), provvista di terrazza, di mq 7,30 (vedasi Foto n.14-15-18-19-20-21) con affaccio a Sud-Est. La zona notte consta di un servizio WC di mq 5,00 (vedasi Foto n.22), dotato di finestra, costituito da sanitari e vasca da bagno, e da una camera matrimoniale di mq 17,30 (vedasi Foto n.26-27-28), con ampia finestra sul lato Sud-Est. La cantina (vedasi Foto n.40-41-42) ha una superficie netta di mq 6,20, ubicata al piano scantinato, è accessibile dal vano scale, attraverso un corridoio ad uso promiscuo (vedasi Foto n.38-39).

Strutturalmente il fabbricato è stato così realizzato (dati desunti dal progetto edilizio):

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

Finiture esterne:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno vetro singolo e tapparelle in pvc.
- Davanzali e soglie in marmo;

Finiture interne:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono rivestiti in marmo e parzialmente in "seminato". Il pavimento della camera è rivestito in parquete di legno;
- Porte interne in legno tamburato;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse conformità: da collaudare.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative. - Note: Gas utilizzato esclusivamente per la cottura. Contatore esterno in terrazza.
Termico	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 25%;
- c) della superficie della cantina computata nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 750,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	2,50	€ 750,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 750,00
			80,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio;

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Pordenone Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 25%;
- c) della superficie della cantina computata nella misura del 50%;

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2015.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

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

Cod. B3 Microzona Cat.n.1 Destinazione Residenziale

Abitazioni di tipo economico.

Valore €/mq min. € 800,00 / max € 1.200,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE);

Valore medio applicato per la determinazione del valore: € 750,00/mq;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
Terrazze	2,50	€ 750,00	€ 1.875,00
Cantina	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.375,00
Valore corpo	€ 60.375,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.375,00

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]	80,50	€ 60.375,00	€ 60.375,00

8.3 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%)	€ 15.093,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.133,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.147,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 43.000,00

Allegati

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : norme urbanistiche;
- All.10: regolamento di condominio;
- All.11: elaborati grafici;

Data generazione:

06-10-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

TRIBUNALE DI PORDENONE
E.I. 2/2016

GIUDICE ESECUTIVO: Dr. Francesco Petrucco Toffolo

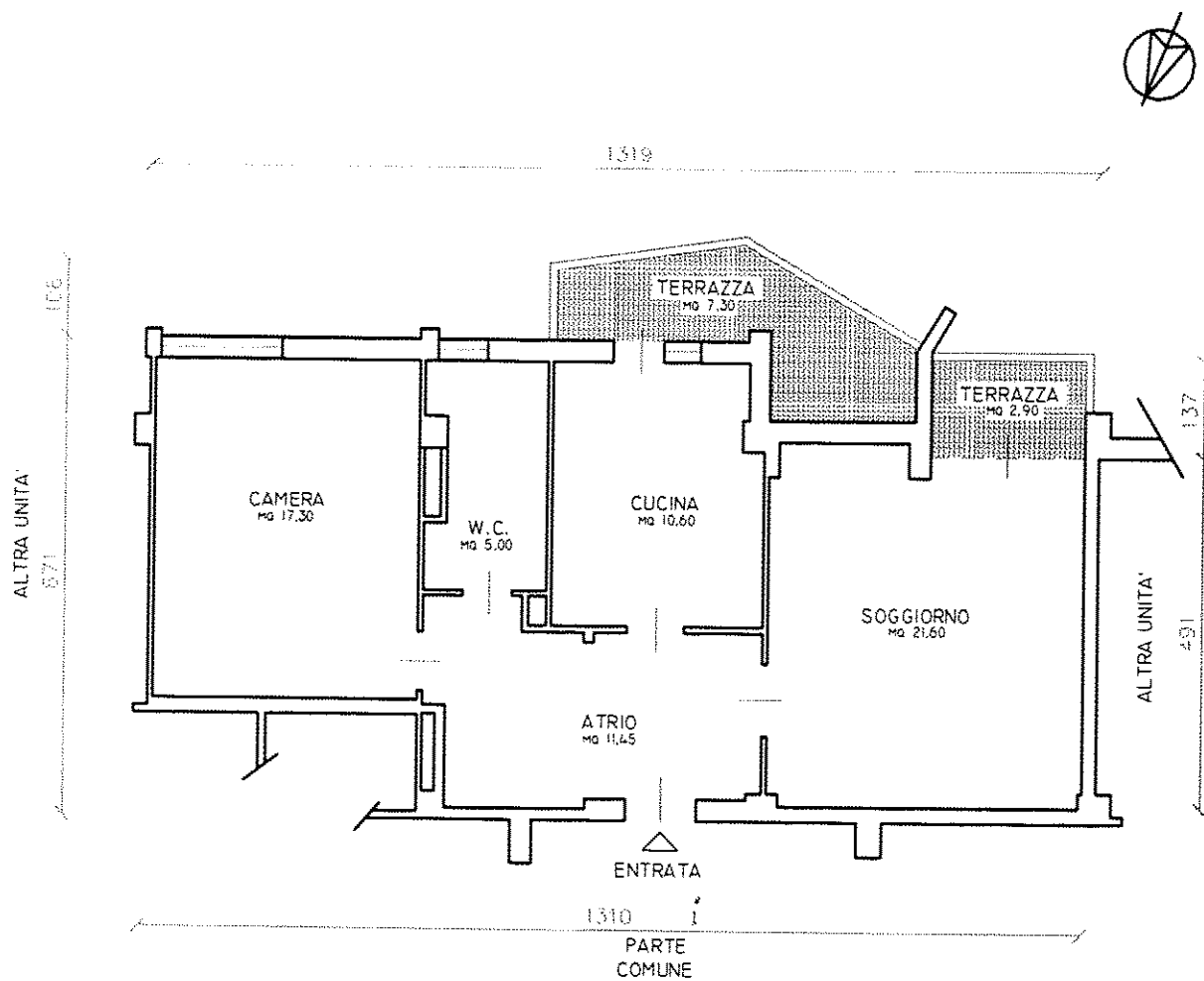
C.T.U.: Geom. Angelo Mirolo-Via Di Mezzo, n.6, Spilimbergo (PN)

CREDITORE PROCEDENTE: CONDOMINIO ITALIA I LOTTO

DEBITORE ESECUTATO: Sig. 

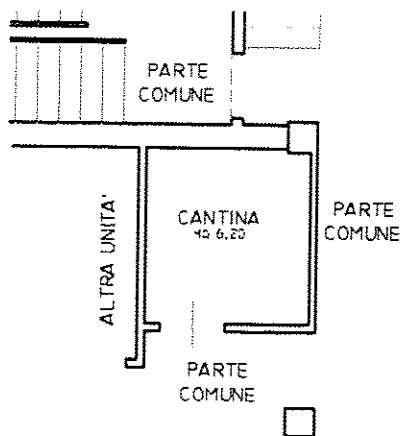
Documenti allegati:

- a) Pianta Piano Ottavo – Unità Residenziale,
Scala 1:100;
- b) Pianta Piano Scantinato – Cantina,
Scala 1:100.



PIANO OTTAVO

Immobile sito in Pordenone - Viale Trento n. 26, int. 17
 Fg. 20 Map. 366 sub 32 - APPARTAMENTO
 Scala 1:100



PIANO SCANTINATO

Immobile sito in Pordenone - Viale Trento n. 26
Fg. 20 Map. 366 sub 32 - CANTINA
Scala 1:100