
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**


contro: 

N° Gen. Rep. **136/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione particella 220

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 49, particella 220, indirizzo Via Nazionale, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 697,22

Corpo: Deposito particella 20

Categoria: Deposito [D]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 49, particella 20, indirizzo Via Nazionale, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 6, consistenza 42 mq, superficie 42 mq, rendita € 101,95

2. Possesso

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione particella 220

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Deposito particella 20

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione particella 220

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito particella 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione particella 220
Creditori Iscritti: Non specificato
Corpo: Deposito particella 20
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotti: Lotto 1
Corpo: Abitazione particella 220
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Deposito particella 20
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1
Corpo: Abitazione particella 220
Misure Penali: Non specificato
Corpo: Deposito particella 20
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1
Corpo: Abitazione particella 220
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Deposito particella 20
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nazionale, 28 - Barbeano - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Lotto 1
Prezzo da libero: € 43.916,00
Prezzo da occupato: € 30.741,00

Beni in Spilimbergo (Pordenone)
Località/Frazione Barbeano
Via Nazionale, 28

Lotto: Lotto 1

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 particella 220.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barbeano, Via Nazionale, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 49, particella 220, indirizzo Via Nazionale, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 697,22
Derivante da: 31.03.1982 variazione di riferimento mappale n.2234/82: catasto fabbricati F.49 n.148/p graffato al n.220 e al n.222 sostituito da F.49 n.148/p graffato al n.220 successivamente caricato all'impianto meccanografico come F.49 n.220. 23.12.1991 variazione d'ufficio n.1767 in atti dal 30.10.1998 (mod. 26/91): catasto terreni F.49 n.220 are 1.50 variato di qualità da fabb rurale a ente urbano. 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.49 n.220. 22.12.2006 tipo mappale n.173295: catasto terreni F.49 n.220 are 1.50 ente urbano. 28.12.2006 variazione n.11295 – diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione: catasto fabbricati F.49 n.220. 02.10.2008 frazionamento n.206217: catasto terreni dal frazionamento del F.49 n.220 are 1.50 derivavano n.220 are 1.35 e n.487 are 0.15 (successivamente ceduto a terzi). 26.09.2007 variazione n.5212 – variazione di classamento: catasto fabbricati F.49 n.220. 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.49 n.220.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Deposito particella 20.

Deposito [D] sito in frazione: Barbeano, Via Nazionale, 28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 49, particella 20, indirizzo Via Nazionale, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 6, consistenza 42 mq, superficie 42 mq, rendita € 101,95

Derivante da: 18.12.2006 tipo mappale n.168409: catasto terreni F.49 n.20 are 3.50 ente urbano. 23.01.2007 costituzione n.91: catasto fabbricati F.49 n.20. 03.12.2007 variazione n.7041 – variazione di classamento: catasto fabbricati F.49 n.20.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale in linea con annesso deposito posto nei pressi del centro di Barbeano, frazione di Spilimbergo. Il fabbricato si inserisce in una zona prevalentemente agricola.

Caratteristiche zona: semicentrale in frazione

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, San Giorgio della Richinvelda.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione particella 220

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

Occupato da [redacted] e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Deposito particella 20

Deposito [D] sito in Spilimbergo (Pordenone),

Occupato da [redacted] e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Abitazione particella 220

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] in data 30/01/2007 ai nn. 1846/404; Importo ipoteca: € 124260; Importo capitale: € 82840; Note: Immobili: Comune di Spilimbergo - Catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50. Debitori non datori d'ipoteca: [redacted]

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Pordenone il 29.06.2015 ai nn. 8369/5967.

Favore: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna

Contro: [REDACTED] per l'intera proprietà.

Immobili: Comune di Spilimbergo - Catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50 (errata superficie in quanto porzione di mq. 15 identificata con il n.487 è stata ceduta a terzi precedentemente al pignoramento), n.20 are 3.50.

Identificativo corpo: Deposito particella 20

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] in data 30/01/2007 ai nn. 1846/404; Importo ipoteca: € 124260; Importo capitale: € 82840; Note: Immobili: Comune di Spilimbergo - Catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50. Debitori non datori d'ipoteca: [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Pordenone il 29.06.2015 ai nn. 8369/5967.

Favore: Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna

Contro: [REDACTED] per l'intera proprietà.

Immobili: Comune di Spilimbergo - Catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50 (errata superficie in quanto porzione di mq. 15 identificata con il n.487 è stata ceduta a terzi precedentemente al pignoramento), n.20 are 3.50.

- **Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 49 mappale 20 superficie (mq) 350. A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 13/01/2009 ai nn. 66591 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2009 ai nn. 1350/968; Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di transito) "Il signor [REDACTED] con il consenso del coniuge signora [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta, alla signora [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Spilimbergo F. 49 m. 487 via Nazionale n. sn, piano T, area urbana, superficie catastale mq. 15, rilevato nel catasto terreni del Comune di Spilimbergo al F. 49 m. 487 ente urbano ha 0.00.15. I signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato di essere coniugati secondo la legge del Marocco. La signora [REDACTED] allo stesso titolo di permuta, quale proprietaria dell'immobile rilevato nel catasto terreni del Comune di Spilimbergo F. 49 m. 201 di ha 0.07.00 ha costituito a carico del suddetto immobile ed a favore dell'immobile rilevato nel catasto fabbricati del Comune di Spilimbergo F. 49 m. 20 via Nazionale, piano T-1, cat. C/2 la cui area coperta e scoperta risulta rilevata nel catasto terreni del Comune di Spilimbergo F. 49 m. 20 ente urbano ha 0.03.50 di proprietà del signor [REDACTED], servitù di transito da esercitarsi su una superficie di metri quadrati 8,25 per accedere e regredire al e dal citato fabbricato m. 20."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione particella 220

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 308.67 kWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica globale dell'edificio: G

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Deposito particella 20

Deposito [D] sito in Spilimbergo (Pordenone),
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 10/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15 **proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona in data 26/06/1971 ai nn. 28597 - trascritto a Udine in data 14/07/1971 ai nn. 16776/14692.

Note: [redacted] e [redacted] acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.148/p graffato al n.220 e al n.222 (fabbricato con diritto alla corte n.148), catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 10/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15 **proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Maniago in data ai nn. 79/Vol. 377 - trascritto a Pordenone in data 17/01/1994 ai nn. 582/513.

Note: Successione legittima di [redacted] apertasi il 09.06.1991 Eredi: [redacted] proprietaria per la quota di 5/30, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 24.01.2007 rep. n.62529 notaio Annalisa Gandolfi, trascritta a Pordenone il 30.01.2007 ai nn.1844/1158.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 24/01/2007 ai nn. 62529 - trascritto a Pordenone in data 30/01/2007 ai nn. 1845/1159.

Note: Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione particella 220

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per la quota di 10/15, [redacted] proprietario per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15, [redacted] proprietaria per la quota di 1/15,

██████████ proprietario per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15 **proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona in data 26/06/1971 ai nn. 28597 - trascritto a Udine in data 14/07/1971 ai nn. 16776/14692.

Note: ██████████ acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.49 n.148/p graffato al n.220 e al n.222 (fabbricato con diritto alla corte n.148), catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50.

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietaria per la quota di 10/15, ██████████ proprietario per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15, ██████████ proprietario per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15 **proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Maniago in data ai nn. 79/Vol. 377 - trascritto a Pordenone in data 17/01/1994 ai nn. 582/513.

Note: Successione legittima di ██████████ apertasi il 09.06.1991 Eredi: ██████████ proprietaria per la quota di 5/30, ██████████ proprietario per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15, ██████████ proprietario per la quota di 1/15, ██████████ proprietaria per la quota di 1/15. Accettazione tacita d'eredità, atto in data 24.01.2007 rep. n.62529 notaio Annalisa Gandolfi, trascritta a Pordenone il 30.01.2007 ai nn.1844/1158.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 24/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 24/01/2007 ai nn. 62529 - trascritto a Pordenone in data 30/01/2007 ai nn. 1845/1159.

Note: Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.49 n.220, n.20, catasto terreni F.49 n.220 are 1.50, n.20 are 3.50.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito particella 20

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La costruzione è antecedente al 1967.
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione particella 220

Deposito [D]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La costruzione è antecedente al 1967.
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito particella 20

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPREG 212 del 06-11-2014
Zona omogenea:	A - zone di interesse storico tipologico
Norme tecniche di attuazione:	La zona A/est - di interesse storico tipologico è costituita dagli immobili e relative pertinenze, esterni all'ambito del Centro Storico, vincolati o di riconosciuto pregio architettonico ed ambientale, o di interesse storico, o tipologico, o documentale. Obiettivo del PRGC è quello di tutelare gli elementi di interesse architettonico, storico e tipologico compresi in questa zona. (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione particella 220

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPREG 212 del 06-11-2014
Zona omogenea:	A - zone di interesse storico tipologico / E4.pp - ambiti agricoli di protezione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti
Norme tecniche di attuazione:	La zona A/est - di interesse storico tipologico è costituita dagli immobili e relative pertinenze, esterni all'ambito del Centro Storico, vincolati o di riconosciuto pregio architettonico ed ambientale, o di interesse storico, o tipologico, o documentale. Obiettivo del PRGC è quello di tutelare gli elementi di interesse architettonico, storico e tipologico compresi in questa zona. La zona E4.pp comprende le parti del territorio comunale esterne al tessuto insediativo che costituiscono pertinenza paesaggistica, a coltivo o prato, dei margini edificati. (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito particella 20

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione particella 220**

Abitazione in linea posta nei pressi del centro di Barbeano. La costruzione è antecedente al 1967, da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo non sono state reperite autorizzazioni rilasciate successivamente. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, soggiorno, cucina e bagno; piano primo con due camere e terrazzo; piano secondo con due camere.

La struttura dell'immobile è la seguente:

- fondazioni sotto muratura esistente
- struttura portante con pilastri e travi;
- solai in laterocemento tipo bausa;
- copertura con travetti prefabbricati e tavelle in laterizio, con soprastante manto in tegole portoghesi;
- murature perimetrali di tamponamento in laterizio;
- tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8;

Le finiture sono le seguenti:

- intonaco interno di tipo al civile;
- pavimenti in piastrelle sia per la zona giorno, sia per la zona notte;
- bagno con piastrelle in ceramica sia per pavimenti che per rivestimenti;
- sanitari in ceramica bianca in sufficiente stato di manutenzione;
- serramenti in alluminio, privi di vetrocamera, con scuretti a doppia anta in alluminio al piano terra e secondo, in legno al piano primo.
- porte interne tamburate tinta beige;
- impianto elettrico non a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti a radiatori, l'impianto di produzione calore è costituito da bruciatore alimentato a gas.

L'immobile gode di una piccola area scoperta destinata a giardino/area di manovra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza interna di circa: P.T. 2,34 - P.1 2,41 - P.2 Hm 2,19

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	96,00	1,00	96,00	€ 400,00
Abitazione - piano secondo	superf. esterna lorda	48,00	0,50	24,00	€ 400,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	4,40	0,50	2,20	€ 400,00
				122,20	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Spilimbergo

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800,00

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **Deposito particella 20**

Deposito pertinenziale ad abitazione posta nei pressi del centro di Barbeano. La costruzione è antecedente al 1967, da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo non sono state reperite autorizzazioni rilasciate successivamente. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con tre locali adibiti a deposito, piano primo con unico locale destinato sempre a deposito. I due piani non sono collegati da scala interna, il piano primo è pertanto accessibile esclusivamente con una scala esterna in appoggio.

La struttura dell'immobile è la seguente:

- fondazioni sotto muratura esistente;
- struttura portante con blocchi in cls;
- soletta in cls a divisione dei due piani;
- copertura in lamiera poggiate su travetti in legno;
- murature perimetrali di tamponamento in laterizio, prive di intonaco per il piano terra e in blocchi di cls per il piano primo;
- tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8.

Il fabbricato è privo di impianti, la pavimentazione è in cls liscio.

L'immobile gode di una piccola area scoperta destinata a giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza interna di circa: P.T. 2,13 - P.1 Hm 2,09

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	superf. esterna lorda	38,20	1,00	38,20	€ 150,00
Portico	superf. esterna lorda	3,80	0,50	1,90	€ 150,00

40,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio di Pordenone.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione particella 220. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	96,00	€ 400,00	€ 38.400,00
Abitazione - piano se- condo	24,00	€ 400,00	€ 9.600,00
Terrazzo	2,20	€ 400,00	€ 880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.880,00
Valore corpo			€ 48.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.880,00

Deposito particella 20. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	38,20	€ 150,00	€ 5.730,00
Portico	1,90	€ 150,00	€ 285,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.015,00
Valore corpo			€ 6.015,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.015,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione parti- cella 220	Abitazione di tipo economico [A3]	122,20	€ 48.880,00	€ 48.880,00
Deposito parti- cella 20	Deposito [D]	40,10	€ 6.015,00	€ 6.015,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

min.15%)

€ 10.979,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù

€ 0,00

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.916,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 30.741,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 43.916,00

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato di residenza/stato famiglia
- Allegato C - contratto di acquisto
- Allegato D - comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato E - estratto PRG e Norme tecniche di Attuazione
- Allegato F - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:
 06-05-2016 08:05:41

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'FABRICI ANTONIO', '8351', 'CONFESSIONE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI', and 'F O R O I M G N A'.