

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. **212/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

Integrazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

TRIBUNALE DI PORDENONE

Registrate in Cancelleria:

09 APR. 2018

IN ESERCIZIO

Esperto alla stima: Arch. Renato Giust
Codice fiscale: GSTRNT62D09H657K
Partita IVA: 01232790939
Studio in: Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile
Telefono:
Fax:
Email: renatogiust@gmail.com
Pec: renato.giust@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170
Descrizione zona: Periferica. Quartieri conurbati Borgo Meduna, Comina, Rorai Grande, Torre

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████ foglio 28, particella 1453, subalterno 6, indirizzo via mestre 7, interno 1, piano S1, comune pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 107, rendita € 808,36, ██████████

██████████ foglio 28, particella 1534, indirizzo VIA MESTRE N.7, piano Terra, comune Pordenone, categoria C6, superficie 14 MQ, rendita € 49,17

2. Possesso

Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

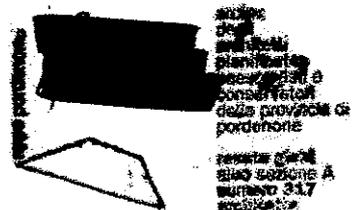
Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari



Beni: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Mestre 7 - Borgo Meduna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

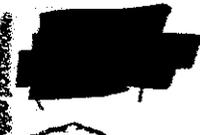
In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 23.03.2016, il sottoscritto [redacted] è stato nominato dal Giudice Francesco Petrucco Toffolo incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 212/2015 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.10-11);
- documentazione fotografica (Allegati n.7-8-9);
- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.12-13);

- ☑ - acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.11);
- ☑ - acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 33);
- ☑ - ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del (Allegato 4);
- ☑ - acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA (Allegati n.1-2-3);
- ☑ - acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 4-5);
- ☑ - acquisizione del certificato di prevenzione incendi datato 04.09.2008 (Allegato n. 35);
- ☑ - certificato di residenza [redacted] pdf (Allegato 19);
- ☑ - certificato di stato civile [redacted] pdf; (Allegato 20);
- ☑ - attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 23).

Ufficio Pordenone



Ufficio
di Pordenone
Conservatoria
delle provincie di
Pordenone

Ufficio
di Pordenone
Conservatoria
delle provincie di
Pordenone

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione Borgo Meduna
via Mestre 7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 fra-
zione: Pordenone, via Mestre 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], fo-
glio 28, particella 1453, subalterno 6, indirizzo via mestre 7, interno 1, piano S1, comune por-
denone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 107, rendita € 808,36

Derivante da: Allegato 33

Millesimi di proprietà di parti comuni: 48

Confini: Allegato 13

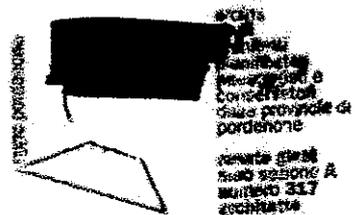
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] fo-
glio 28, particella 1534, indirizzo VIA MESTRE N.7, piano Terra, comune Pordenone, catego-
ria C6, superficie 14 MQ, , rendita € 49,17

Derivante da: Allegato 33

Millesimi di proprietà di parti comuni: 48

Confini: Allegato 13



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi sono state riscontrate dif-
ferenze tra lo stato di fatto attuale e le planimetrie catastali. Le schede catastali, dovranno es-
sere aggiornate ed integrate perché sistemare le seguenti difformità principali: - dif-
ferente superficie e disposizione terrazzo riscontrabile confrontando l'Allegato 10 (Rilevo stato
di fatto attuale) con l'Allegato 11 (Catastale planimetrie).
Regolarizzabili mediante: Modifica scheda catastale.

Modifica scheda catastale: € 557,52

Oneri Totali: € 557,52

Note: vedi allegato 21

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il "sub 6" del secondo immobile riportato in atto di pignoramento è invece un errore materiale dovuto a "un taglia incolla" che comunque non pregiudica l'esatta identificazione del bene che è infatti descritto oltre che nel foglio e nella particella (F.28 part.1534) con precisione nell'indirizzo (via Mestre n.7), nel piano (T), nella metratura (14 mq) e nella rendita (49,17). Soprattutto non esiste subalternazione del mappale n.1534 (vedi allegato elenco subalterni) e che quindi non vi sono dubbi sull'identificazione del garage di proprietà dell'esecutato essendo il mappale intero a lui intestato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, oggetto della presente stima, è costituito da un appartamento al primo piano del condominio San Giuliano in via Mestre, 7 a Pordenone. La costruzione si in prossimità del centro storico in una delle vie principali che portano all'autostrada A28 nel quartiere Borgomeduna.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro Storico di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Percorsi lungo il Noncello.

Attrazioni storiche: Corso Vittorio Emanuele (Contrada Maggiore).

Principali collegamenti pubblici: Collegamento linea urbana bus ATAP, in prossimità del fabbricato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] A seguito di Atto di vendita in data 28/09/1990 ai nn. 38.792/11.132 registrato a Pordenone in data 18/10/1990 ai nn. 3354/1°V iscritto/trascritto a atto giudiziario in data 28/07/2015 ai nn. 9814/6989.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] [redacted] seguito di atto di vendita in data 28/09/1990 ai nn. 38.792/11.132; Registrato a Pordenone in data 18/10/1990 ai nn. 3354/1°V; iscritto/trascritto a atto giudiziario in data 28/07/2015 ai nn. 9814/6989.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 14.039,05 vedi Allegato 28
Millesimi di proprietà: 48/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
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: A favore [redacted]
[redacted] contro [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted]
[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted]; al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Severino Pirozzi, in data 28/09/1990, ai nn. 38.792/11.132; registrato a Pordenone, in data 18/10/1990, ai nn. 3354/1°V; trascritto a Pordenone, in data 05/10/1990, ai nn. 11242/8836.

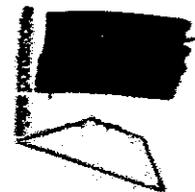
Titolare/Proprietario: A favore [redacted]
[redacted] al. In forza di denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 271/65 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione civile e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/09/1965 al n. di prot. 37314
Abitabilità/agibilità in data 08/08/1967 al n. di prot. 34750/66

Numero pratica: autorizzazione edilizia 31610 variante 08-09-90
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: variante autorizzazione edilizia n 12489/88 del 29-05-1989
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/07/1190 al n. di prot.
Rilascio in data 03/09/1990 al n. di prot. 31610

Numero pratica: autorizzazione edilizia n. 124 89 25-05-89
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione n. 22 box ad uso garage in deroga all'art. 7.3 delle norme tecniche di prg vigente
Oggetto: nuova costruzione



APPLICAZIONE
DELLA
PRATICA
N. 12489/88
DEL 29-05-1989
IN DATA
03/09/1990
AL N. DI PROT.
31610
PORDENONE

REDAZIONE
DELLA
PRATICA
N. 12489/88
DEL 29-05-1989
IN DATA
03/09/1990
AL N. DI PROT.
31610
PORDENONE

Presentazione in data 21/03/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 29/05/1989 al n. di prot. 12489/88
 Abitabilità/agibilità in data 04/02/1993 al n. di prot. 44417

7.1

Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. Allegato n. 23

7.2

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 26 del 7 luglio 2015 approvato con D.D.C. n. 15 del 22 marzo 2016
Zona omogenea:	Mapp. n. 1453 parte a: "ZONA B1.5 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA" indice di fabbricabilità fondiaria if = 1,5 mc/mq; parte a: "PARCHEGGI DI RELAZIONE"; parte a: "VIABILITA' ESISTENTE E/
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 25 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE DIRETTA: ARTICOLO 25.3 Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive. ARTICOLO 55 ATTREZZATURE PER LA VIABILITA' ED I TRASPORTI: PARCHEGGI PUBBLICI -P-. ARTICOLO 55 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ ED I TRASPORTI: PARCHEGGI DI RELAZIONE - P. ARTICOLO 60.1 VIABILITÀ. ARTICOLO 60.2 INTERVENTI DI VIABILITÀ - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12 mt
Volume massimo ammesso:	esistente

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile si trova al primo piano di una palazzina di sei piani f.t. ha una ottima esposizione e luminosità su tutti quattro i lati con ampi terrazzi e parcheggio davanti sul fronte strada e nel retro, al pianterreno si trovano dei negozi. La struttura dell'intero manufatto è un telaio di pilastri travi in cemento armato, solai in latero-cemento con tamponamenti in laterizio forato, con rivestimento esterno in piastrelle e serramenti risalenti all'epoca della costruzione. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, camera 1, camera 2. Garage esterno di superficie, cantina piano interrato. Allegato 10;

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 161,73

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Palazzina.
Le condizioni generali della palazzina sono discrete, anche se nei prossimi anni tra le varie manutenzioni dovrà essere prevista la spesa per il cappotto esterno.
Appartamento.

Criticità:

Sulle pareti della camera da letto principale ed in genere sulle pareti esposte a forti escursioni termiche sono presenti in maniera evidente zone scure dovute alla presenza di muffe o polveri nei punti dove si formano "ponti termici". In particolare sono talmente evidenti da reticolare l'intera parete nelle fughe tra i mattoni. Ovviamente si tratta di un problema a lungo trascurato ed addirittura in molte fughe crepe ed infiltrazioni.

Interventi [redacted] l'appartamento ad un livello abitativo normale



predisporre, un cappotto esterno. Demolizione e risarciture fessure intonaci, in alternativa posa in opera di contropareti e carterature in cartongesso Dipinture. Risistemazione Serramenti: porte finestre esterne devono essere sostituite da nuovi serramenti a taglio termico e doppi vetri per portare l'involucro edilizio ad un livello standard di prestazione energetica.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: rotolanti materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: klinker condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

4024
 (C) 2015
 Edizione
 2015
 Consorzio
 della provincia di
 Bordenone

numero 317
 architetto

Pag. 10

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

Impianti:

- Ascensore tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

- Citofonico tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Condizionamento tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Gas tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

terrazzo	superf. esterna lorda	0,35	8,75	€ 750,00
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	93,00	€ 750,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,10	4,37	€ 750,00

106,12

Criteri 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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A

1. Garage esterno

Posto al piano terra

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 10,52 mq

Valore a corpo: € 7500

Note: F.28 part.1534 NATURA C6 -, 14 MQ, VIA MESTRE N.7 PIANO T, RENDITA 49,17



A

2. Cantina

Posto al piano primo
 Composto da unico vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 4,2 mq
 Valore a corpo: € 2500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

CRITERIO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene in esame viene attribuito per via sintetica, sulla base dei prezzi correnti nella zona delle unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare tenendo conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

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: Agenzie Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGIO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Min	Max			
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L
Box	NORMALE	800	1100	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più fre-

quente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage esterno, con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 79.592,25

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terrazzo	8,75	€ 750,00	€ 6.562,50
appartamento	93,00	€ 750,00	€ 69.750,00
terrazzo	4,97	€ 750,00	€ 3.279,75

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 79.592,25

€ 70.000,00

€ 89.592,25

€ 89.592,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con an-	106,12	€ 89.592,25	€ 89.592,25

	nesso Garage esterno, con annesso Cantina			
--	---	--	--	--

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%)	€ 22.398,06
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 14.039,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 557,52

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.597,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
22-03-2018 09:03:01

L'Esperto alla stima
Arch. Renato Giust

Data presentazione: 04/03/1992 - Data: 24/05/2016 - n. PNU046330 - Richiedente C.T.U. GIUST RENATO

MODULARIO
F. fig. 14601. 001



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

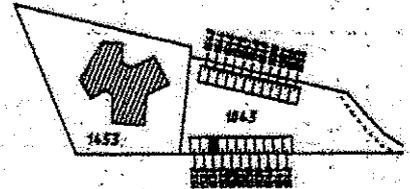
MOD. BN (CE)

LIRE
250

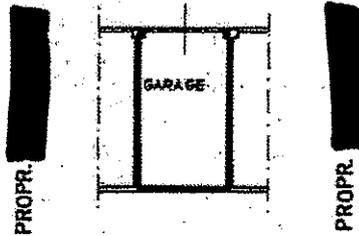
Planimetria di u.i.u. in Comune di FORDENONE via Mestre civ. 7

DITTA: [REDACTED]

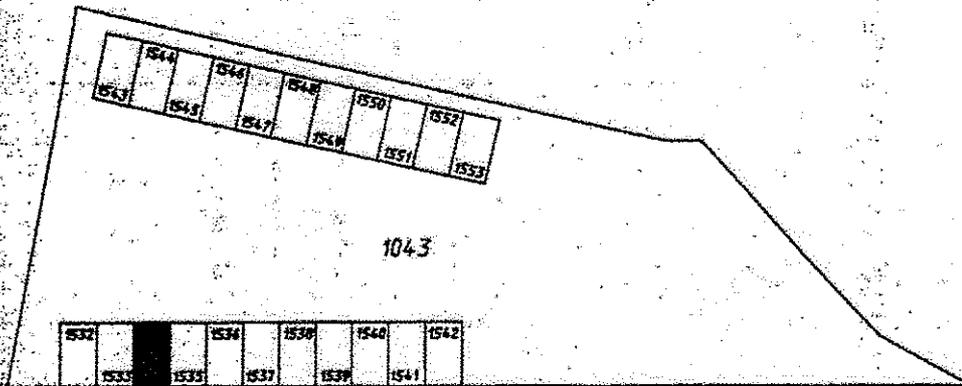
ESTRATTO MAPPA Scala 1:2000
Foglio 28 - Mappale 1534



PROPR. COND. S. GIULIANO



PIANO TERRA
Hm. = 2.40



INGRANDIMENTO Scala 1:500

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

[REDACTED] Mappale oggetto dell'aggiornamento

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 24/05/2016 - Comune di FORDENONE(9888) - Foglio: 28 Particella: 1534 - Sub: 7

Compilato da Arch. [REDACTED] (Titolo, cognome e nome) Data presentazione: 04/03/1992 - Data: 24/05/2016 - n. PNU046330 - Richiedente C.T.U. GIUST RENATO Foglio: 28 - Particella: 1534 - Sub: 7 Identificativo catastale: 28	Arch. [REDACTED] 224 FORDENONE	RISERVATO ALL'UFFICIO 4 MAR 1992 1136
--	--------------------------------------	---



Lire 20

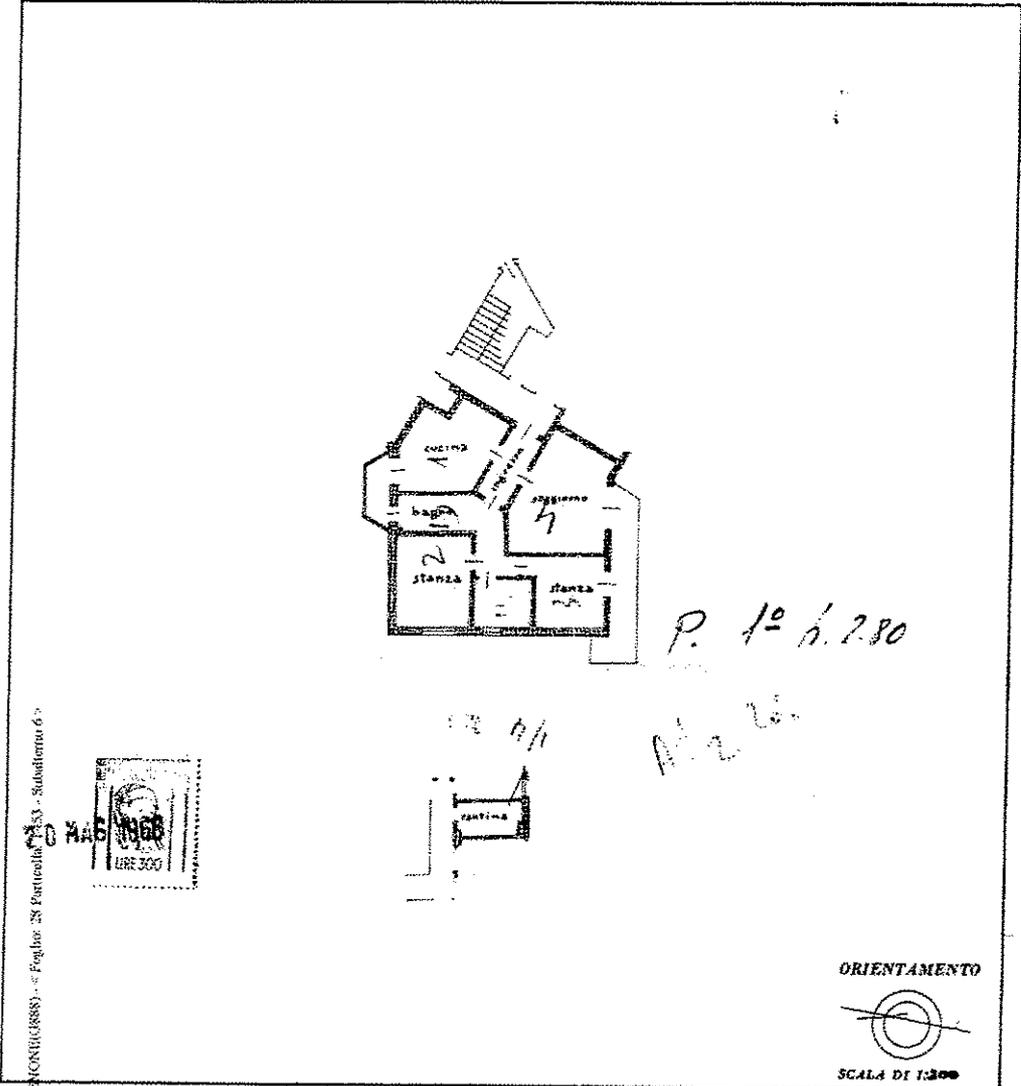
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 471)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via Villanova

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO D. 27.3.1969 PROT. N° 3569		Compilata dal <u>grumetto</u> [REDACTED] Inscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>Pordenone</u> <u>20-5-1968</u> Firma: <u>[REDACTED]</u>
--	--	--

