

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **347/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZGUO58B02Z103W  
**Partita IVA:** 01536550278  
**Studio in:** Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Fax:** 0421205157  
**Email:** ugomarzinotto@gmail.com  
**Pec:** ugo.marzinotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080  
**Descrizione zona:** residenziale

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 10, particella 254, zona censuaria A, subalterno 4, scheda catastale allegata, indirizzo Via Gere, piano T-1-2, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 45,14, [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 10, particella 254, subalterno 6, zona censuaria A, scheda catastale allegata, indirizzo Via Gere n. 47, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 176 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita € 929,62

### 2. Possesso

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

Friuli Venezia Giulia S.P.A. con sede in Gorizia

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Regime patrimoniale:** stato civile libero

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Corpo:** Abitazione e garage con corte esclusiva

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Gere n. 47 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva

**Prezzo da libero:** € 262.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Premessa**

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti, verbale di giuramento

con accettazione incarico in data 23/05/2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

**OPERAZIONI PERITALI:**

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca concessioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività, abitabilità e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in Prata Di Pordenone (Pordenone)  
Località/Frazione  
Via Gere n. 47

**Lotto: 001 - Abitazione e garage con corte esclusiva**

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 e garage con corte esclusiva.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gere n. 47**

Note: L'abitazione e garage con corte esclusiva oggetto di stima è sito nel Comune di Prata di Pordenone Via Gere n.47 eretto nel foglio 10 mappale 254 di mq 930 - Ente Urbano- L'abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare è sita nel foglio 10 di Prata di Pordenone mappale 254 sub. 6 e garage sub. 4 (con corte esclusiva) di cui atto di compravendita Rep 44726/13578 di data 28/01/2008 del notaio Maurizio Corsi trascritto a Pordenone in data 30/01/2008 Registro generale n. 1535 e Registro particolare n. 1015 (allegato 5)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 10, particella 254, subalterno 4, zona censuaria A, scheda catastale allegata, indirizzo Via Gere, piano T-1-2, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 45,14

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: con corte esclusiva di proprietà mappale 254 sub. 6 e mappale 254 sub. 3 di proprietà terzi.

Note: si rileva che il garage è sito al piano terra anzichè piano terra, primo e secondo come indicato in visura catastale -da presentare semplice istanza all'ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali di Pordenone per la correzione del piano come rappresentato esattamente nella planimetria catastale- L'immobile è sito in zona censuaria A. Si rileva una lieve difformità di una risega in muratura da cm 25 x 52 all'interno del garage e l'altezza interna reale di ml 2.70 anzichè ml 2.80 indicata in planimetria

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà

per 1/1, foglio 10, particella 254, subalterno 6, zona censuaria A, scheda catastale allegata, indirizzo Via Gere n. 47, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 176 mq, totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita € 929,62

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: strada Via Gere, mappale 483, mappale 254 sub. 3 e sub. 5 di proprietà terzi

Note: L'immobile è sito in zona censuaria A. Si rilevano delle difformità tra la planimetria catastale e la situazione esistente in loco per il mancato aggiornamento della demolizione parziale di un porticato; la trasformazione in taverna di una porta esterna in finestra; la trasformazione di una finestra in porta nel disimpegno; l'eliminazione di un divisorio interno nel disimpegno; eliminazione di una finestra nel wc; la chiusura di una porta interna comunicante con il sub. 3 di proprietà terzi e l'inesatta rappresentazione grafica della terrazza al primo piano.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale del garage si rileva una lieve difformità di una risega interna in muratura da cm 25 x 52 con l'errata indicazione dell'altezza interna di ml 2.80 anziché ml 2.70 come esistente in loco; nella planimetria catastale dell'abitazione si rileva il mancato aggiornamento della demolizione di una porzione di porticato; la trasformazione in taverna di una porta esterna in finestra; la trasformazione di una finestra in porta nel disimpegno; l'eliminazione di un divisorio interno nel disimpegno; l'eliminazione della finestra nel wc; la chiusura di una porta interna comunicante con il sub. 3 di proprietà terzi e l'inesatta rappresentazione grafica della terrazza al primo piano  
Regolarizzabili mediante: presentazione tipo mappale per esatta rappresentazione grafica della pianta del fabbricato, docfa con allegata planimetria catastale  
Descrizione delle opere da sanare: difformità grafiche tra le planimetrie catastali e la situazione esistente in loco  
pratica tipo mappale, planimetrie catastali e docfa: € 2.143,40

Oneri Totali: € 2.143,40

Note: onorario stimato per una competenza di € 1400.00 per tipo mappale semplificato, redazione di due planimetrie catastali e docfa + 5% cassa € 70.00 + 22% Iva € 323.40 + spese per diritti mappe con approvazione € 150.00 + diritti per due planimetrie catastali € 100.00 + € 100.00 per spese e visure catastali per un totale di € 2.143,40

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: onorario stimato per una competenza, compreso di spese e accessori di legge per un totale di € 2143.40

*Note generali: difformità grafiche del fabbricato in mappa e nelle planimetrie catastali rispetto alla situazione esistente in loco*

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'abitazione e garage con corte esclusiva oggetto di stima è sito nel Comune di Prata di Pordenone Via Gere n.47 eretto nel foglio 10 mappale 254 di mq 930 -Ente Urbano- L'abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare è sita nel foglio 10 di Prata di Pordenone mappale 254 sub. 6 e garage sub. 4 (con corte esclusiva) di cui atto di compravendita Rep 44726/13578 di data 28/01/2008 del notaio Maurizio Corsi.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale confinante con zona industriale e agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**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: Pordenone.  
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.  
Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile  
Note: alla data di sopralluogo all'interno dell'abitazione sono presenti mobili ed arredi

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Maurizio Corsi in data 28/01/2008 ai nn. 44727/13579; Registrato a Pordenone in data 30/01/2008 ai nn. 1295s/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2008 ai nn. 1536/272; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: vedasi allegato 9/1 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/07/2013 ai nn. 1562; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9853/1791; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 3.328,80; Note: vedasi allegato 9/2.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 21/09/2016 ai nn. 3460 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2016 ai nn. 14612/9994; l'atto di pignoramento dell'immobile è stato emesso a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi allegato 9/3); in quest'ultimo allegato si rileva un'errore nel pignoramento dell'immobile sito nel foglio 19 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 anziché l'immobile sito nel foglio 10 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 come indicato correttamente nell'atto di pignoramento di cui allegato 9/4 .

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 21/09/2016 ai nn. 3460 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2016 ai nn. 14612/9994; l'atto di pignoramento dell'immobile è stato emesso a favore di [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi allegato 9/3); in quest'ultimo allegato si rileva un'errore nel pignoramento dell'immobile sito nel foglio 19 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 anziché l'immobile sito nel foglio 10 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 come indicato correttamente nell'atto di pignoramento di cui allegato 9/4 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e garage con corte esclusiva

Regolarizzabili mediante: sanatoria codice edilizia ai sensi L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità sopradescritte

Oblazione, diritti scia in sanatoria, diritti per agibilità, marche da bollo, onorario professionale, cassa ed iva: € 2.925,70

Oneri Totali: € 2.925,70

Note: oblazione minima € 516,00 + diritti di sanatoria € 150,00 + diritti agibilità € 50,00 + marche da bollo € 32,00 + onorario professionale comprese spese 1700,00 + cassa 5% € 85,00 + iva 22% € 392,70 per un totale di € 2925,70

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale B2 di completamento estensiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione e garage con corte esclusiva

L'abitazione e garage con corte esclusiva oggetto di stima è sito nel Comune di Prata di Pordenone Via Gere n.47 eretto nel foglio 10 mappale 254 di mq 930 -Ente Urbano-  
L'abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare è sita nel foglio 10 di Prata di Pordenone mappale 254 sub. 6 e garage sub. 4 (con corte esclusiva) di cui atto di compravendita Rep 44726/13578 di data 28/01/2008 del notaio Maurizio Corsi. L'accesso all'immobile viene garantito dalla porzione di accesso carraio dalla larghezza di ml 2.00



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **493,03**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, concessione 107/79, sanatoria n. 20/96, autorizzazione 80/96 e DIA prot. 014426 del 30/07/2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA prot. 014426 del 30/07/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Gere n. 47; ha un'altezza utile interna da un minimo di ml 2.41 ad un massimo di ml 2.70 al piano terra ed un minimo di ml 2.57 ad un Massimo di ml 2.90 al primo piano

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta ottimo nella costruzione e finiture interne ed esterne ad eccezione di una umidità di risalita nelle murature in garage

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: si rileva la necessità di eseguire la manutenzione ai balconi esterni
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>non ispezionabile</b> - Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: fabbricato costruito ante 1967 con ristrutturazione eseguita nell'anno 1976 come rilevato nella concessione in sanatoria
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>struttura in calcestruzzo con rivestimento in granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: tracce di umidità di risalita dalle fondazioni nel locale garage; non ispezionabile le altre muratura perchè rivestite internamente con una struttura in cartongesso

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: l'accesso all'abitazione viene garantita da una porzione dell'accesso carraio esistente per una larghezza di ml 2.00
----------	--

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>balconi in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: si rileva la necessità di eseguire la manutenzione agli infissi esterni
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: non risulta possibile ispezionare la copertura per mancanza di accessibilità
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni pieni dalla larghezza di cm 25 con isolamento interno e parete in cartongesso rilevato al pi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>tipo civile</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: si rileva una vistosa traccia di umidità di risalita dalle fondazioni nel locale garage
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle nelle stanze e prefinito nelle camere</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta fissa con anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>scuretto in legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>rivestimento in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termoconvettore e termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali accessori al piano terra dell'abitazione - taverna, wc e disimpegno-	sup lorda di pavimento	53.58	0,60	32,15	€ 1.600,00
locale accessorio al piano terra -porticato fino a 25 mq-	sup lorda di pavimento	25.00	0,35	8,75	€ 1.600,00
locale accessorio al piano terra -porticato in eccedenza-	sup lorda di pavimento	3.13	0,10	0,31	€ 1.600,00
giardino e area di pertinenza dell'abitazione - fino a 25 mq-	sup lorda di pavimento	25.00	0,10	2,50	€ 1.600,00
giardino e area di pertinenza dell'abitazione - eccedenza-	sup lorda di pavimento	212.29	0,02	4,25	€ 1.600,00
garage non collegato non collegati ai vani principali	sup lorda di pavimento	24.57	0,50	12,29	€ 1.600,00
abitazione al primo piano	sup lorda di pavimento	130.61	1,00	130,61	€ 1.600,00
terrazza al primo piano	sup lorda di pavimento	18.85	0,35	6,60	€ 1.600,00

Mq 197,45

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone - Comune di Prata di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1600,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari Prata di Pordenone- Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1600,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'abitazione, garage, corte esclusiva ed il buono stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

### 8.2 Valutazione corpi:

**Abitazione e garage con corte esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
locali accessori al piano terra dell'abitazione - taverna, wc e disim-pegno-	32,15	€ 1.600,00	€ 51.436,80
locale accessorio al piano terra -porticato fino a 25 mq-	8,75	€ 1.600,00	€ 14.000,00
locale accessorio al piano terra -porticato in eccedenza-	0,31	€ 1.600,00	€ 500,80
giardino e area di pertinenza dell'abitazione -fino a 25 mq-	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
giardino e area di pertinenza dell'abitazione -eccedenza-	4,25	€ 1.600,00	€ 6.793,28
garage non collegato non collegati ai vani principali	12,29	€ 1.600,00	€ 19.656,00
abitazione al primo piano	130,61	€ 1.600,00	€ 208.976,00
terrazza al primo piano	6,60	€ 1.600,00	€ 10.556,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 315.918,88
Valore corpo			€ 315.918,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 315.918,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 315.918,88

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Abitazione e garage con corte esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	197,45	€ 315.918,88	€ 315.918,88

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 47.387,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.069,10

spese per sistemazione intonaci impregnati di umidità nel garage -ml 6.31-	€ 946,50
<b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 262.515,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 262.500,00

**Note finali dell'esperto:**

L'abitazione e garage con corte esclusiva oggetto di stima è sita nel Comune di Prata di Pordenone Via Gere n.47 eretta nel foglio 10 mappale 254 di mq 930 -Ente Urbano- facente parte di un fabbricato bifamiliare. L'abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare è sita nel foglio 10 di Prata di Pordenone mappale 254 sub. 6 e garage sub. 4 (con corte esclusiva) di cui atto di compravendita Rep 44726/13578 di data 28/01/2008 del notaio Maurizio Corsi.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta ottimo ad eccezione di un'umidità di risalita nella muratura del garage . Si rilevano difformità nelle pratiche edilizie e catastale.

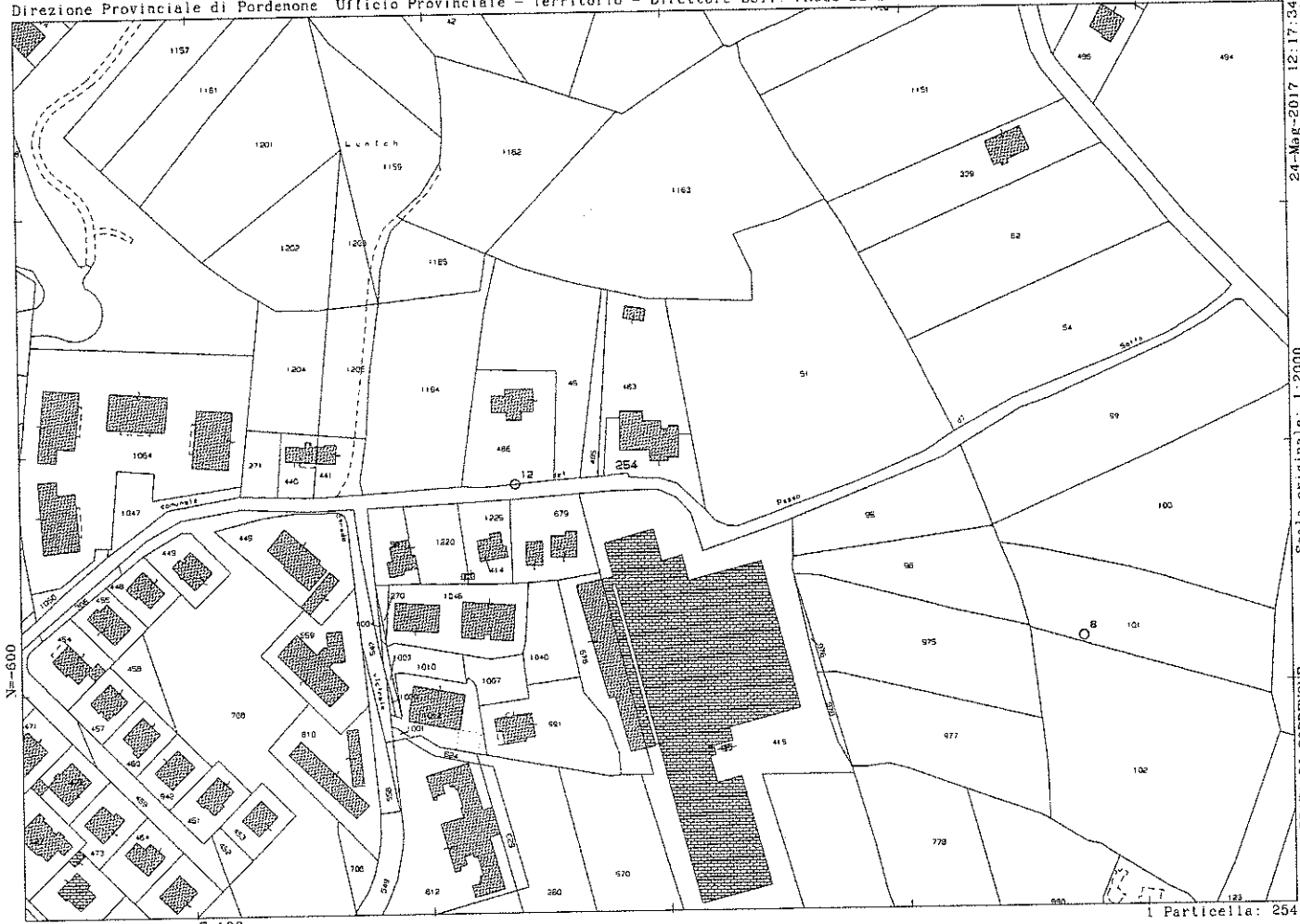
**Allegati**

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 23/05/2017
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 03/08/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure, planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni as segnati
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 44726/13578 del 28/01/2008 notaio Maurizio Corsi
  - 5/1 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 44727/13579 del 28/01/2008 notaio Maurizio Corsi
  - 5/2 Ispezione telematica della nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di data 21/09/2016 Rep. 3460 con autorità emittente Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro generale n. 14612, Registro particolare n. 9994 di data 02/11/2016 dove si rileva un errore nel pignoramento dell'immobile sito nel foglio 19 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 anziché l'immobile sito nel foglio 10 di Prata di Pordenone particella 254 subalterno 6 come indicato correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare di cui allegato 5/3
  - 5/3 copia atto di pignoramento
- Allegato 6) Concessione edilizia n. 107 del 10/10/1979 rilasciato dal Comune di Prata di Pordenone per sostituzione del tetto di copertura del lato Ovest del fabbricato; concessione edilizia in sanatoria n. 20/96 del 06/11/1996 a seguito della domanda di condono edilizio; autorizzazione n. 80/96 del 21/11/1997 per "modifiche prospettiche di fabbricato residenziale" e Dia prot. 014426 del 30/07/2007 per "modifiche al prospetto principale con demolizione parziale porticato e arretramento con rifacimento dell'accesso pedonale esistente"
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche della zona B2 di completamento estensiva
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Prata di Pordenone
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica del fabbricato

Allegato 11) Planimetria con evidenziate delle difformità catastali ed edilizie rispetto alla situazione esistente in loco

Data 28-08-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**



N=600

E=100

Particella: 254

Comune: PRATA DI PORDENONE  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Foglio: 10  
24-Mag-2017 12:17:34  
Pr. n. T171744/2017