

---

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

promossa da: **BCC NPLS 2019 SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **24/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**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:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

- Proprietà per 1/2 nato a
  - Proprietà per 1/2, foglio 33, particella 183, subalterno
- 5, indirizzo Strada Valle Brugnera n. 4/A, piano T, comune H657, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 143 mq, rendita € € 187,47

**Corpo:** Deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:**

- Proprietà per 1/2 nato a
  - Proprietà per 1/2, foglio 33, particella 183, subalterno
- 3, indirizzo Strada Valle Brugnera, piano T, comune H657, categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, superficie 57 mq, rendita € € 42,76

### 2. Possesso

**Bene:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** Deposito

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Deposito

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca della Marca Credito Cooperativo, BCC NPLS 2019 SRL

**Corpo:** Deposito

**Creditori Iscritti:** Banca della Marca Credito Cooperativo, BCC NPLS 2019 SRL

## 5. Comproprietari

**Beni:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Deposito

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Deposito

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Str. Valle Brugnera n. 4/A - San Giovanni di Livenza - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta da libero:** € 99.606,40

Beni in **Sacile (PN)**  
Località/Frazione **San Giovanni di Livenza**  
Str. Valle Brugnera n. 4/A

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giovanni di Livenza, Str. Valle Brugnera n. 4/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/2 nato a il -

- Proprietà per 1/2, foglio 33, particella 183, subalterno 5, indirizzo

Strada Valle Brugnera n. 4/A, piano T, comune H657, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 143 mq, rendita € € 187,47

Derivante da: 28.03.1986 variazione n. 1819/A/1986 in atti dal 23.11.1989 per ampliamento 15.06.1999 variazione n. B01425.1/1999 per fusione e diversa distribuzione spazi interni, soppressione sub. 1-2 e costituzione sub. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione Docfa - Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Modifica distribuzione interna, modifica destinazione vani

Variazione catastale, compreso rilievo stato di fatto: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **Identificativo corpo: Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: San Giovanni di Livenza, Str. Valle Brugnera n. 4/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/2 nato a il -

- Proprietà per 1/2, foglio 33, particella 183, subalterno 3, indirizzo

Strada Valle Brugnera, piano T, comune H657, categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, superficie 57 mq, rendita € € 42,76

Derivante da: 28.03.1986 variazione n. 1820/A/1986 in atti dal 17.01.1996 per costituzione subalterno 3.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione variazione Docfa - Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Modifica distribuzione interna con la creazione di un vano destinato a lavanderia (spese per la pratica catastale comprese nelle spese indicate per la regolarizzazione del subalterno 5)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consult-

azioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Abitazione isolata con annesso deposito situata in località San Giovanni di Livenza, lungo Strada Valle di Brugnera.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Brugnera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (PN), Str. Valle Brugnera n. 4/A**

**Occupato da** \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo:** Deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sacile (PN), Str. Valle Brugnera n. 4/A**

**Occupato da** \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro \_\_\_\_\_; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2009 ai nn.

18417/3717; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: Immobili: \_\_\_\_\_ Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro \_\_\_\_\_; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2013 ai nn. 7312/1004;

Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.602,27; Note: Immobili: \_\_\_\_\_ Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro \_\_\_\_\_, iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/09/2014 ai nn. 10169/7612; Immobili: \_\_\_\_\_ Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro \_\_\_\_\_, iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/04/2022 ai nn. 5157/3899; Immobili: \_\_\_\_\_ Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro  
 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2009 ai nn.  
 18417/3717; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: Immobili:  
 Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro  
 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2013 ai nn. 7312/1004;  
 Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.602,27; Note: Immobili: Sacile - catasto  
 fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo contro  
 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/09/2014 ai nn. 10169/7612; Immobili:  
 Sacile - catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro , iscrit-  
 to/trascritto a Pordenone in data 12/04/2022 ai nn. 5157/3899; Immobili: Sacile - catasto  
 fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (PN), Str. Valle Brugnera n. 4/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
 to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G (EP gl,nren 480.07 kWh/mq anno)

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Al-  
 berto Fabrici in data 12.12.2022

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sacile (PN), Str. Valle Brugnera n. 4/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
 to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, pro-  
prietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di com-  
pravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 07/07/1999, ai nn. 10396; trascritto a  
Pordenone, in data 05/08/1999, ai nn. 11472/8099.

Note: \_\_\_\_\_ vendevano a  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli immobili identificati al  
catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3 e 4, al catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, pro-  
prietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di com-  
pravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 07/07/1999, ai nn. 10396; trascritto a  
Pordenone, in data 05/08/1999, ai nn. 11472/8099.

Note: \_\_\_\_\_ vendevano a  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli immobili identificati al  
catasto fabbricati F.33 n.183 sub 5, 3 e 4, al catasto terreni F.33 n.183 are 15.50.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giovanni di Livenza, Str. Valle Brugnera  
n. 4/A**

Numero pratica: 118/72

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 28/06/1972 al n. di prot. 118

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Giovanni di Livenza, Str. Valle Brugnera  
n. 4/A**

Numero pratica: 71/85

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento abitazione

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 29/01/1985 al n. di prot. 1443

Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot. 71

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1989 al n. di prot. 24/89

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: San Giovanni di Livenza, Str. Valle Brugnera n. 4/A**

Numero pratica: 9/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso deposito attrezzi e cantina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot. 0602732303

Rilascio in data 14/07/1989 al n. di prot. 14008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e modifiche forometriche

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Modifica distribuzione interna, modifica destinazione vani, modifica forometrie

Sanatoria (esclusa oblazione): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Modifica distribuzione interna, creazione di un vano destinato a lavanderia (spese per la sanatoria comprese nelle spese indicate per la regolarizzazione del subalterno 5)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.83 del 12.04.2021
Zona omogenea:	Zona E4.2 Ambiti agricolo - paesaggistici
Norme tecniche di attuazione:	estratto NTA in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.83 del 12.04.2021
Zona omogenea:	Zona E4.2 Ambiti agricolo - paesaggistici
Norme tecniche di attuazione:	estratto NTA in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

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

Abitazione unifamiliare posta in zona periferica rispetto il centro di Sacile, nei pressi di San Giovanni di Liv-enza.

La costruzione dell'immobile risale al 1972, successivamente è stato ampliato, con concessione del 1985. L'immobile si sviluppa su un unico piano. La distribuzione interna è la seguente: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, di cui una con guardaroba, due bagni e ripostiglio, oltre a portico. Sul retro dell'abitazione troviamo un locale destinato a magazzino e lavanderia, censito con il subalterno 3.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle per tutte le stanze, ad eccezione di una camera dove troviamo il pavimento in parquet.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di persiane in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

L'appartamento necessita di un intervento di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture sia per quanto riguarda gli impianti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	133,80	€ 800,00
Portico	superf. esterna lorda	0,33	12,38	€ 800,00
			<b>146,18</b>	

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito**

Locale destinato a magazzino e lavanderia, adiacente l'abitazione censita con il subalterno 5.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 - 2,20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	superf. esterna lorda	0,25	13,83	€ 800,00
			<b>13,83</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri 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.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile.

### 8.2 Valutazione corpi:

**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.944,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	133,80	€ 800,00	€ 107.040,00
Portico	12,38	€ 800,00	€ 9.904,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.944,00
Valore corpo			€ 116.944,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.944,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.944,00

**Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.064,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	13,83	€ 800,00	€ 11.064,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.064,00
Valore corpo			€ 11.064,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.064,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.064,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	146,18	€ 116.944,00	€ 116.944,00
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,83	€ 11.064,00	€ 11.064,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.601,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 99.606,40</b>
---	--------------------

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratto per riassunto registri degli atti di matrimonio
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:  
29-12-2022 09:12:33

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**



FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE