
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 ore 15:30

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestatari: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED] con [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 in [REDACTED] con [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 1, indirizzo Via Pontal, piano T - 1, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale: 202 m² totale escluse aree scoperte 195 m², rendita € 266,49.

Categoria: Bene comune non censibile [BCNC]

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 3, indirizzo Via Pontal, piano T, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria B.C.N.C.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Intestatari: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato in [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per 1/4 [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 4, indirizzo Via Pontal, piano T - 1, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 299 m² totale escluse aree scoperte 291 m², rendita € 932,20.

2. Possesso

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: Credit Agricole Friuladria S.p.A.; Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pontal, 14 - Azzanello - Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo

Prezzo: € 182.400,00

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Azzanello**
Via Pontal, 14

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:

Quota e tipologia del diritto

1/4 di

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Pontal, 14 - 33087 Pasiano di Pordenone (PN)

Stato Civile: Sconosciuto

Regime Patrimoniale: Sconosciuto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di €

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Pontal, 14 - 33087 Pasiano di Pordenone (PN)

Stato Civile: Sconosciuto

Regime Patrimoniale: Sconosciuto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Pontal, 14 - 33087 Pasiano di Pordenone (PN)

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Pontal, 14 - 33087 Pasiano di Pordenone (PN)

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato in
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
(c.f.) in
regime di comunione dei beni con ;
in) il Proprietà per 1/4 in regime di
) nata a
Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 1, indirizzo Via Pontal, piano T - 1, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale: 202 m² totale escluse aree scoperte 195 m², rendita € 266,49.

Derivante da: impianto meccanografico del 01/01/1989.

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 3, indirizzo Via Pontal, piano T, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria B.C.N.C.

Derivante da: variazione del 02/05/1988 in atti dal 07/07/1999 prot. n. 1727/B.2/1988.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: c.f.) nato in
Proprietà per 1/4 in
(c.f.) nata - Proprietà per 1/4 in
regime di comunione dei beni (c.f.
) nato - Proprietà per 1/4 in regime di
separazione dei beni; M
- Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: foglio 46, particella 18, subalterno 4, indirizzo Via Pontal, piano T - 1, comune Pasiano di Pordenone (PN), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 299 m² totale escluse aree scoperte 291 m², rendita € 932,20.

Derivante da: variazione della destinazione del 15/12/2010 pratica n. PN0251535 in atti dal 15/12/2010 prot. n. 14390.1/2010 (originaria unità immobiliare identificata al foglio 46 mappale 18 subalterno 2).

Note generali:

Detti immobili insistono sul terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 46 mappale 18, ente urbano di Ha 00.23.40, derivante dalla riunificazione degli originari mappali 18 di Ha 0.15.90 e 94 di Ha 0.07.50 (tipo mappale del 03/11/2000 pratica n. 177892 in atti dal 03/11/2000 protocollo n. 1757/1988).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- planimetrie catastali non conformi
- classamento non corretto dell'unità immobiliare identificata al sub. 3
- parziale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare identificata al sub. 4

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione al Catasto Fabbricati (Docfa) e/o ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: in prevalenza agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pordenone 20 km, Stazione ferroviaria di Portogruaro 20 km, Aeroporto di Treviso 54 km, Aeroporto di Venezia 58 km, Aeroporto di Trieste 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro _____; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Gianluca Forte in data 26/10/2016 ai nn. 210482/22231; registrata a Treviso in data 18/11/2016 ai nn. 18683/1T; iscritta a Pordenone in data 18/11/2016 ai nn. 15527/2722; importo ipoteca: € 255.000,00; importo capitale: € 170.000,00.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Edilcassa Veneto contro _____; derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Treviso in data 30/06/2016 ai nn. 1117/2016; iscritta a Pordenone in data 09/02/2017 ai nn. 1909/274; importo ipoteca: € 11.502,00; importo capitale: € 1.502,00.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca fiscale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contrc _____ derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo di - Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 06/06/2018 ai nn. 1099/9118; iscritto a Pordenone in data 07/06/2018 ai nn. 8730/1260; importo capitale: € 115.257,56.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria S.p.A. contro _____; derivante da verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 05/10/2021 ai nn. 1633; trascritta a Pordenone in data 05/11/2021 ai nn. 17666/12947.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 163,93 kWh/m²anno - Classe energetica D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 26/10/2016 ad oggi (attuali proprietari)

- proprietà per 1/4
- proprietà per 1/4
- (c.f. proprietà per 1/4
- N [redacted] [redacted]
- proprietà per 1/4

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gianluca Forte in data 26/10/2016 ai nn. 210481/22230; registrato a Treviso in data 18/11/2016 ai nn. 18680/1T; trascritto a Pordenone in data 18/11/2016 ai nn. 15526/10618.

Proprietario dal 26/09/2011 al 26/10/2016

- [redacted] (c.f. [redacted]) nata a [redacted] (TV) [redacted]
- proprietà per 1/1

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Paolo Vuolo in data 26/09/2011 ai nn. 4705/3513; registrato a Pordenone in data 28/09/2011 ai nn. 10297/1T; trascritto a Pordenone in data 30/09/2011 ai nn. 14321/9895.

Proprietario ante ventennio al 26/09/2011

- [redacted] (c.f. [redacted]) nata a [redacted] (PN) [redacted]
- proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli in data 06/10/1986 ai nn. 39696/23694; trascritto a Pordenone in data 24/10/1986 ai nn. 9964/7713.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 81/A/86

Intestazione: [redacted]

Per lavori di tombinatura di fossato e costruzione di recinzione

Presentazione in data 07/10/1986 al n. di prot. 9081

Rilascio in data 05/12/1986

Concessione Edilizia n. 70/87

Intestazione: [redacted]

Per lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di vecchio fabbricato adibito ad abitazione e annesso rustico

Presentazione in data 11/11/1986 al n. di prot. 10201

Rilascio in data 03/04/1987

Abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/88

Intestazione: [redacted]

Per lavori di variante in sanatoria alla concessione edilizia n. n. 70/87

Presentazione in data 04/08/1987 al n. di prot. 8025

Rilascio in data 08/01/1988

Abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 2007/167

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: opere edili eseguite in assenza di autorizzazione edilizia consistenti nella manutenzione straordinaria con cambio d'uso da laboratorio in abitazione civile di fabbricato esistente

Presentazione in data 26/07/2007 al n. di prot. 13653

Rilascio in data 13/10/2008 al n. di prot. 17693/08

Abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- parziale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare identificata al sub. 4
- realizzazione di opere (una tettoia, due casette in legno, impianto fotovoltaico) in totale assenza di titolo edilizio
- realizzazione di opere in difformità al progetto edilizio originario assentito (diversa forometria dell'unità immobiliare identificata al sub. 4)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia e/o ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Tale importo è da intendersi del tutto indicativo, precisando che non è garantita l'effettiva sanabilità degli abusi e potrebbe essere necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito (l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria edilizia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico: Piano Regolatore Generale Comunale modificato dalla variante n. 20 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29/11/2019 ed entrata in vigore il 19/12/2019.

Zona omogenea: Zona A – Nucleo Tipico Storico, interna a Perimetro di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 01/04/2005 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 20/03/2006, divenuta esecutiva il giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della Regione F.V.G. avvenuta in data 10/05/2006

Norme tecniche di attuazione: Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di cui sopra destina il mappale in cui insistono le unità immobiliari pignorate a Zona A2 di conservazione tipologica e individua all'interno di tale mappale una Sagoma limite di intervento e un edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale (identificato con il subalterno 1)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: in data 01.09.2022 il comune di Pasiano di Pordenone (PN) ha rilasciato apposita certificazione con la quale si attesta che le unità immobiliari pignorate attualmente non sono oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

Descrizione: di **Fabbricato bifamiliare con scoperto esclusivo**

Fabbricato costituito da due unità immobiliari poste in aderenza tra di loro e identificate rispettivamente ai subalterni 1 e 4.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 1, originariamente disposta su 2 livelli, è totalmente in rovina, pericolante, priva di copertura e solai, con pareti esterne parzialmente crollate.

Trattasi edificio di particolare interesse storico-artistico o documentale per il quale l'attuale strumento urbanistico prevede i seguenti tipi di intervento:

- a) sono ammesse opere finalizzate ad assicurare la funzionalità degli edifici esistenti, anche per destinazioni d'uso o usi diversi, assicurando la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici di interesse storico documentale presenti e desumibili dallo stato di fatto;
- b) l'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei degli organismi edilizi;
- c) le opere dissonanti rispetto all'interesse storico documentale sono rimosse o adeguate;
- d) le modifiche di interni e di facciata sono limitate in relazione all'interesse storico-documentale dell'edificio e alle esigenze tecniche o funzionali effettive;
- e) resta salva la possibilità di ampliamento e nuova costruzione solo per dotazione di servizi ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso di edifici esistenti non altrimenti realizzabili.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 4 è disposta su due livelli collegati tra loro da scale interne.

Il piano terra di altezza pari a 3,2 metri è formato da ampio locale con ingresso-cucina-soggiorno, due camere, lavanderia, antibagno, bagno, ripostiglio nel sottoscala e portico d'ingresso (si segnala che il progetto edilizio assentito prevede che al piano terra siano presenti solo locali accessori all'abitazione).

Il piano primo di altezza pari a 3,2 metri è formato da ampio locale con cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e bagno.

Completa il lotto un'area scoperta recintata ad uso esclusivo di circa 2.000 mq, identificata al subalterno 3 (bene comune ai subalterni 1 e 4) nella quale sono presenti delle opere realizzate in totale assenza di titolo edilizio (una tettoia e due casette in legno).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE RELATIVE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUBALTERNO 4

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'unità immobiliare: **discrete**

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: discrete
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampe parallele ubicazione: interna condizioni: discrete
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: discrete

Strutture verticali materiale: **murature perimetrali in laterizio e pilastri in c.a.**
condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **elettrica - funzionamento non verificabile**
condizioni: **discrete**

Infissi esterni - piano primo tipologia: **ante a battente**
materiale: **legno con vetrocamera**
protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno**
condizioni: **discrete**

Infissi esterni - piano terra tipologia: **ante a battente**
materiale: **legno con singolo vetro**
protezione: **inesistente**
condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **discrete**

Manto di copertura materiale: **coppi di laterizio**
condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni**
rivestimento: **intonaco al civile**
condizioni: **discrete**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle**
condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **discrete**

Rivestimento materiale: **piastrelle**
condizioni: **discrete**

Scale posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **granito**
condizioni: **discrete**

Impianti: (per quanto accertabile):

Antenna terrestre condizioni: **funzionamento non verificabile**
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Antenna satellitare condizioni: **funzionamento non verificabile**
conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Citofonico tipologia: **audio**
condizioni: **funzionamento non verificabile**
conformità: **certificato di conformità non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **230V**
condizioni: **funzionamento non verificabile**
conformità: **certificato di conformità presente**

Energia solare	tipologia: pannelli fotovoltaici a fotocelle utilizzo: produzione energia elettrica condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità presente
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: misti condizioni: funzionamento non verificabile conformità: dichiarazione di conformità presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	158,00	1,00	158,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	130,00	0,50	65,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	25,00	0,30	7,50
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	4,00	0,10	0,40
			230,90

Accessori:

area scoperta ad uso esclusivo (subalterno 3) e fabbricato collabente (subalterno 1)	valore a corpo: € 30.000,00
--	---------------------------------------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti**Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone;

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare.

8.2

Valutazione corpi

Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
tipologia: ville e villini in stato conservativo: normale) 800 ÷ 950 €/mq
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.i.A.i.P
appartamenti in buono stato / abitabili 500 ÷ 700 €/mq
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A
appartamenti usati 500 ÷ 750 €/mq

Considerando:

- il taglio di superficie, il piano, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari

si ritiene equo applicare il valore unitario di **825,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	158,00	€ 825,00	€ 130.350,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	65,00	€ 825,00	53.625,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali comunicanti con unità principale	7,50	€ 825,00	€ 6.187,50
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (comunicanti con unità principale	0,40	€ 825,00	€ 330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 190.492,50
Valore corpo			€ 190.492,50

Valore accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 220.492,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 220.492,50

Riepilogo:

Valore complessivo diritto e quota € 220.492,50

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. €33.073,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 182.418,62

Arrotondato € **182.400,00**

ALLEGATI

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di destinazione urbanistica
- 04) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 05) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 06) Documentazione anagrafica
- 07) Documentazione catastale
- 08) Documentazione edilizia
- 09) Documentazione fotografica
- 10) Documentazione stato civile
- 11) PRGC - Norme tecniche di attuazione
- 12) PRPC - Norme di attuazione

Pordenone, 24 settembre 2022

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannuccelli