
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotti 001 - Appartamento,
002 - Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

-foglio 6, particella 96, subalterno 22, indirizzo via San Simone n. 37, piano 2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 112,00, rendita € 639,12

-foglio 6, particella 96, subalterno 23, indirizzo via San Simone n. 37, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6 classe 3, consistenza 23 mq, superficie 26,00 mq, rendita € 62,96

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

-foglio 6, particella 343, subalterno 11, indirizzo via IV Novembre n. 4, piano T-2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 58,00 mq, rendita € 522,91

-foglio 6, particella 343, subalterno 32, indirizzo via IV Novembre n. 4, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 17,00 mq, rendita € 37,18

2. Possesso

Bene: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Simone - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 – Appartamento via San Simone

Prezzo da libero: € 94.450,00

Lotto: 002 – Appartamento via IV Novembre

Prezzo da libero: € 64.000,00

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via San Simone/via IV Novembre

Lotto: 001 - Appartamento

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Simone

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]

-foglio 6, particella 96, subalterno 22, indirizzo via San Simone n. 37, piano 2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 112.00, rendita € 639,12

Confini: nord e ovest con il mappale 94 sud con il mappale 98 est con la via S.Simone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile posto nelle vicinanze delle scuole elementari di Prata di Pordenone

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Tpl

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: conc. amministrativa/riscossione; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5325/812; Importo ipoteca: € 112.069,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Giudice di Pace; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2020 ai nn. 2030/357; Importo ipoteca: € 3.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di unep tribunale di Pordenone in data 14/03/2022 ai nn. 583 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/04/2022 ai nn. 4976/3772.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento 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: E

Note Indice di prestazione energetica:

il certificato è stato redatto il 29/01/2023, codice identificativo 9303400002623 con validità fino sino al 29/01/2023, è stato depositato nel portale della Regione FVG prot. TS1-REGAPE-2023-0002593-A (All.7)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/03/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **NO**;

-Registrato a Milano 4 den. 7152. ; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2008 ai nn. 1736.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 101/83 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di annesso rustico

Rilascio in data 13/10/1983 al n. di prot. 6799

NOTE: Variante aut.edil. n. 35 del 24/07/1986

Numero pratica: 22/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di abitazione

Rilascio in data 10/06/1986 al n. di prot. 2629

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1989 al n. di prot. 7128

Numero pratica: 688/22

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Cila- comunicazione di inizio lavori asseverata

Per lavori: Riduzione a conformità di fabbricato ad uso residenziale

Presentazione in data 18/01/2022 al n. di prot. 688

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 57 dd. 30.7.1997
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta complessivamente da 4 appartamenti, 1 cantina e 3 garage (foto 1-2-3-19). L'intero complesso immobiliare si distribuisce su via San Simone suddiviso in due stabili con corte comune. L'accesso all'unità avviene tramite un vano scale

comune accessibile dal lato del fabbricato. (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il vano scale comune (foto 4-5-6) , si accede direttamente al secondo piano ove si trova l'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 110,00 circa e altezza utile media di mt 3,00. L'appartamento è composto da un ingresso (foto 7-8), un soggiorno (foto 10), una cucina (foto 11-12), due camere (foto 9) (in una camera non è stato possibile accedere in quanto era presente l'esecutata), un ripostiglio (foto 13-14) e il servizio igienico (foto 15). La caldaia si trova al piano terra (foto 18).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in un cattivo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Struttura in mattoni pieni con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso principale legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e in legno in camera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas città. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;
- E' presente uno split dell'aria condizionata in soggiorno;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	110,00	€ 900,00
			110,00	

Accessori:A1. Identificato al catasto fabbricati:

Autorimessa

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 6, particella 96, subalterno 23, indirizzo via San Simone n. 37, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 26,00mq, rendita € 62,96

- Posto al piano terra

- Sviluppa una superficie complessiva di 27,00 mq -

Valore a corpo: € 12.150,00Descrizione:

L' autorimessa si trova al piano terra di un corpo di fabbrica diverso all'edificio dell'appartamento ma all'interno della corte comune (foto 19-20). Si accede direttamente dalla corte comune attraverso un cancello carraio. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 27,00 circa e altezza utile di mt 2.60. Le caratteristiche del garage sono: pavimento in cemento liscio, pareti intonacate dipinte di bianco, basculante in lamiera e finestra in legno. (foto 21-22-23)

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. € 650,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.
min. € 600,00 / max € 1.000,00 (F.I.M.A.A.).

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	110,00	€ 900,00	€ 99.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.000,00
Valore Corpo	€ 99.000,00
Valore Accessori	€ 12.150,00
Valore complessivo intero	€ 111.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.150,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	110,00	€ 111.150,00	€ 111.150,00

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%) € 16.672,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.477,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 94.450,00

Lotto: 002 - Appartamento

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via IV Novembre

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 6, particella 343, subalterno 11, indirizzo via IV Novembre n. 4, piano T-2, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 58, rendita € 522,91

Confini: nord/ovest con i mappali 482/356/344 sud/ovest con la via IV Novembre sud/est con i mappali 727/349/446 nord/est con il mappale 1053

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un immobile posto nelle vicinanze della strada provinciale 35 (Pordenone-Oderzo)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale 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: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Tpl

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante

Pag. 11 di 16

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

da: conc. amministrativa/riscossione; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2016 ai nn. 6963; Importo ipoteca: € 57.618,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: conc. amministrativa/riscossione; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5325/812; Importo ipoteca: € 112.069,16.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Giudice di Pace; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2020 ai nn. 2030/357; Importo ipoteca: € 3.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di unep tribunale di Pordenone in data 14/03/2022 ai nn. 583 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/04/2022 ai nn. 4976/3772.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.684,09

Millesimi di proprietà: 37,914

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica:

Il certificato è stato redatto il 28/01/2023, codice identificativo 9303400002523 con validità fino sino al 28/01/2023, è stato depositato nel portale della Regione FVG prot. TS1-REGAPE-2023-0002564-A (All.7)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 24/03/2010, ai nn. 58814/26312; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2010, ai nn. 3819.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 06/049

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di un opificio artigianale e costruzione di due palazzine ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/07/2006 al n. di prot. 45/06

Abitabilità/agibilità in data 23/12/2008 al n. di prot. 23322

NOTE: Voltura concessione prot. n. 20462 del 24-10-2006 Variante conc.edil. 11/08 del 11/04/2008

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 57 dd. 30.7.1997
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di una palazzina composta complessivamente da 16 appartamenti, 16 garage (foto 24-25). L'intero complesso immobiliare si distribuisce su una laterale della strada via IV Novembre. L'accesso alle unità avviene tramite l'androne del condominio. Il fabbricato è situato in una laterale della strada provinciale 35. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Residenza Lorella" eretto nel mappale 343 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al primo secondo si accede direttamente all'unità immobiliare (foto 26) della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 53,00 circa e altezza utile di mt 2,54, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 14,00. L'appartamento è composto da un soggiorno-cucina (foto 27-28-29) con prospiciente un terrazzo (foto 34-35), un disimpegno, una camera (foto 30-31) e il servizio igienico cieco (foto 32-33).

Al piano terra si trova la cantina (foto 38).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,82**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in un cattivo stato conservativo. Nella camera è presente della muffa, probabilmente dovuta al non arieggiamento della stanza.

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE:

- Struttura portante in mattoni di laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura è a due falde;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro in legno.
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI:

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e in legno in camera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è a pavimento del tipo autonomo alimentato a gas città. In bagno c'è un corpo scaldante aggiuntivo;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano secondo	sup reale lorda	1,00	53,00	€ 1.100,00
Cantina piano terra	sup reale lorda	0,50	2,60	€ 1.100,00
Terrazzo	sup reale lorda	0,33	3,83	€ 1.100,00

59,43

Accessori:

B1. Identificato al catasto fabbricati:

Autorimessa

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 6, particella 343, subalterno 32, indirizzo via XXV Aprile n. 20, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 17,00 mq, rendita € 37,18

- Posto al piano terra
- Sviluppa una superficie complessiva di 18,00 mq -
Valore a corpo: € 9.900,00

Descrizione:

Al piano terra si accede all'autorimessa direttamente dall'esterno con attigua una porta per accedere al corridoio condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 27,00 circa e altezza utile di mt 2.40. Le caratteristiche del garage sono: pavimento in piastrelle, murature in cemento armato dipinte di bianco e basculante in lamiera. (foto 39)

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le caratteristiche dell'immobile, della sua posizione e della consistente richiesta di questa tipologia abitativa di attribuire un valore al mq/€ di 1.100,00.

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:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 750,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 600,00 / max € 1.000,00 (F.I.M.A.A.).

16.2 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.373,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.2	53,00	€ 1.100,00	€ 58.300,00
Cantina piano terra	2,60	€ 1.100,00	€ 2.860,00
Terrazzo	3,83	€ 1.100,00	€ 4.213,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.373,00
Valore Corpo	€ 65.373,00
Valore Accessori	€ 9.900,00
Valore complessivo intero	€ 75.273,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.273,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso	59,43	€ 75.273,00	€ 75.273,00

16.3 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%) € 11.290,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.982,05

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 64.000,00

Allegati

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Insussistenza di contratti d'affitto in corso, certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso ed certificati di stato libero;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio;
- ALL. 7 – Attestati di prestazione energetica;

Azzano Decimo, il 27-01-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo