

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 –
Abitazione di tipo civile

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7, 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED] foglio 11, particella 2395, subalterno 9, indirizzo Via Isonzo, 5, piano T, Comune Casarsa della Delizia, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 102 mq, rendita € 650,74.
- 2) [REDACTED] foglio 11, particella 2395, subalterno 78, indirizzo Via Isonzo, 5, piano T, Comune Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 1, superficie 12 mq, rendita € 22,31.
- 3) [REDACTED] foglio 11, particella 2395, subalterno 39, indirizzo Via Isonzo, 5, piano S1, Comune Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 41,32.

2. Possesso

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Creditori Iscritti: ██████████

5. Comproprietari

Beni: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Isonzo, 5 - San Giovanni - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 84.000,00

Prezzo da occupato:

Immobile in **Casarsa Della Delizia (PN)**

Frazione **San Giovanni**

Via Isonzo, 5

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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 di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP:

33072 frazione: San Giovanni, Via Isonzo, 5

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Foglio 11, Particella 2395, subalterno 9, indirizzo Via Isonzo 5, piano T, Comune di Casarsa della Delizia, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 102 mq, rendita € 650,74.

Derivante da: Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL

TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 32759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11969.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/11/2005.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Foglio 11, Particella 2395, subalterno 78, indirizzo Via Isonzo, 5, piano T, Comune di Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 1, superficie 12 mq, rendita € 22,31.

Derivante da: Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 32759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11969.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/11/2005.

3) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Foglio 11, particella 2395, subalterno 39, indirizzo Via Isonzo, 5, piano S1, Comune di Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 3, superficie 21 mq, rendita € 41,32.

Derivante da: Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 32759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11969.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/11/2005.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale in possesso e presentata il 14/07/2005 (allegato n. 6, p.c. 2395 sub. 9) si riscontrano le seguenti difformità. 1. Locale antibagno non presente; bagno realizzato in continuità con accesso da disimpegno zona giorno. 2. Locale cucina sprovvisto di parete di separazione da zona ingresso - disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione planimetria catastale corretta presso Agenzia del Territorio.

Presentazione planimetria catastale corretta presso Agenzia del Territorio.: € 900,00.

Oneri Totali necessari per la regolarizzazione: € 900,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Abitazione di tipo civile localizzata al Piano Primo con relative pertinenze (garage, posto auto scoperto) del complesso condominiale Residence San Giovanni, in Via Isonzo, 5 San Giovanni di Casarsa della Delizia. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti numerose attività commerciali, direzionali e con una disponibilità adeguata di parcheggi. L'immobile si trova all'interno di una area residenziale con edifici di recente realizzazione aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nota Agenzia delle Entrate del 12.01.2023 (allegato n. 10). Non vi sono contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone relativi agli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario. A rogito di Notaio Luca Sioni in data 26/10/2005 ai nn. 32760/6771. Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/11/2005 ai nn. 18831/4537. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 125.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 07/04/2022 ai nn. 784 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2022 ai nn. 6286/4753.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia

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.

Secondo alcune indicazioni verbali ricevute da operatori locali, si può verificare un incremento delle spese di gestione dovute all'utilizzo di macchinari per la rimozione di acqua piovana dal piano interrato condominiale in caso di prolungati periodi con consistenti accumuli pluviometrici.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 760,45.

Spese condominiali in scadenza al 30.11.2022 e insolute: € 760,45.

Spese condominiali in scadenza al 30.11.2023: € 780,53.

Millesimi di proprietà: 33,11.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. in corso di redazione all'epoca del deposito telematico della perizia di stima dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

████████████████████ dal 06/12/1995 al 30/04/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 06/12/1995, ai nn. 142636; trascritto a Pordenone, in data 03/01/1996, ai nn. 60/58.

Proprietario:

██ dal 30/04/2002 al 07/06/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 30/04/2002, ai nn. 19240; trascritto a Pordenone, in data 10/05/2002, ai nn. 7762/5564.

Proprietario:

██ dal 07/06/2004 al 28/02/2005. In forza di Variazione societaria - a rogito di Notaio Roberto Ucci, in data 07/06/2004, ai nn. 51567; trascritto a Pordenone, in data 21/07/2004, ai nn. 12129/8048.

Proprietario:

██ dal 28/02/2005 al 26/10/2005. In forza di Variazione societaria - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 28/02/2005, ai nn. 31041; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2005, ai nn. 4183/2768.

Proprietari:

██ dal 26/10/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 26/10/2005, ai nn. 32759/6770; trascritto a Pordenone, in data 08/11/2005, ai nn. 18830/11969.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02/031

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione parcheggio sotterraneo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2022 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia n. 23/02.

Numero pratica: 02/186

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Realizzazione parcheggio sotterraneo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/10/2002 al n. di prot.

NOTE: Concessione in variante n. 60/02.

Numero pratica: 02/134

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/11/2002 al n. di prot.

NOTE: Concessione in variante n. 67/02.

Numero pratica: 05/120

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e di un parcheggio interrato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/2005 al n. di prot.

NOTE: Concessione in variante n. 44/05.

Numero pratica: 04/039

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e di un parcheggio interrato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/2004 al n. di prot.

NOTE: Concessione in variante n. 21/04.

Numero pratica: 04/232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e di un parcheggio interrato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/11/2004 al n. di prot.

NOTE: Concessione in variante n. 62/04.

Numero pratica:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale e di un parcheggio interrato

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità in data 11/08/2005 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: Presente certificato di assenza dei provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Casarsa della Delizia (allegato n. 14).

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	In vigore dal 10.06.2021

Zona omogenea:	Variante n. 36. Zona omogenea B2
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 12, lettera B NTA variate n. 36 (allegati n. 11, 12).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc / mq
Rapporto di copertura:	0,8 mq / mq
Altezza massima ammessa:	6,50 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Descrizione:**Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia**

Il compendio pignorato si presenta come un'unità immobiliare facente parte del complesso condominiale San Giovanni.

L'immobile è situato al piano terra del corpo di fabbricata denominato "D", con annesso locale accessorio (cantina) al piano interrato e posto auto scoperto nell'area esterna.

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso via Isonzo, 5.

L'abitazione di tipo civile al piano terra (sub. 9 p.c. 2395) è composta da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, disimpegno, 2 bagni, portico, corte esterna esclusiva esterna; il locale annesso accessorio al piano interrato è ad uso ripostiglio cantina - garage. E' presente un posto auto scoperto a servizio dell'abitazione principale.

Confini dell'abitazione principale: unità sub. 8 scoperto comune sub. 133 da un lato, scoperto comune sub. 133 da un secondo lato, vano scale sub. 128 e unità sub. 10 da un terzo lato. Confini del garage - cantina al piano interrato (sub. 39 p.c. 2395): muri di fondazione da un lato, area di manovra sub. 134 da un secondo lato, garage sub. 40 da un terzo lato.

Confini del posto auto scoperto (sub. 78 p.c. 2395): sub, 77 da un lato, area comune sub. 133 da un secondo lato, sub, 79 da un terzo lato.

Il complesso condominiale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale con similari caratteristiche costruttive e strutturali. L'intero edificio è stato costruito tra il 2002 e il 2005. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso l'accesso da via Isonzo.

I materiali e le finiture impiegate per tutti gli edifici del complesso condominiale corte sono i seguenti:

- fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- murature in elevazione fuori terra in laterizio;
- solaio del piano terra in predalle;
- solaio del primo e secondo piano tipo bausta;
- struttura di copertura in legno;
- travature in legno e tavolato come rivestimento dei solai in latero cemento;
- manto di copertura in coppi del tipo tradizionale;
- lattoneria in rame, con elementi a sezione tonda;
- cornici tetto in elementi prefabbricati;
- tramezze e contropareti in laterizio;
- coibentazione orizzontale e verticale secondo le disposizioni di legge;
- finiture interne in intonaco al civile tinteggiato;
- finiture esterne con intonaco tradizionale tinteggiato;
- serramenti interni ed esterni in legno;
- pavimenti interni in ceramica e legno;
- cornici, lesene, decorazioni, riquadri finestre realizzate con l'intonaco;
- pitture esterne con finiture ai silicati.

I materiali e le lavorazioni impiegati per la realizzazione degli impianti tecnologici sono i seguenti:

- tubazioni in pvc del tipo pesante per fognature nere diam.200 e bianche diam. 300;
- pozzetti di ispezione e di raccordo prefabbricati in cls dim. 50 x 50 x 50;
- tubazione in tubo corrugato rosso per linee elettriche diam. 90 e telefono diam. 90;
- tubo in polietilene per impianto gas metano;
- pavimentazione in conglomerato bituminoso colorato per il parcheggio;
- cordonate in pietra artificiale
- marciapiedi in calcestruzzo con rivestimento in piastrelle;
- percorsi pedonali in cubetti autobloccanti di calcestruzzo tipo porfido.

Impianti tecnologici:

- impianto termo/idro/sanitario in tubazioni di polietilene;
 - impianto elettrico in tubazioni protette sottotraccia, secondo il progetto depositato;
 - impianto di riscaldamento previsto per l'impiego di gas metano, con caldaia di potenza inferiore alle 30.000 Kcal/h;
 - impianto telefonico e tv via cavo;
 - impianto di fognatura secondo disposizioni comunali e dell'Azienda Sanitaria.
- Presenti dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte (allegato 16).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di mq **195,00**

E' posto al piano: terra (abitazione di tipo civile).

L'edificio è stato costruito nel: 2002 - 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali e impiantistiche.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 22/02/2023 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (garage - posto auto scoperto) sono state rettifiche ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione del-

la consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile al piano terra.	Superficie reale lorda, mq	81,00	1,00	81,00	€ 1.000,00
Pertinenza - Portico al piano terra.	Superficie reale lorda, mq	11,00	0,30	3,30	€ 1.000,00
Pertinenza - Corte esclusiva al piano terra.	Superficie reale lorda, mq	75,00	0,10	7,50	€ 1.000,00
Pertinenza - Posto auto scoperto.	Superficie reale lorda, mq	12,00	0,30	3,60	€ 1.000,00
Pertinenza - Garage al piano interrato.	Superficie reale lorda, mq	16,00	0,30	4,80	€ 1.000,00
			TOTALE, MQ 100,20 ⇒ 100		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili del-

la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 22/02/2023 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (garage - posto auto scoperto) sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Comune Casarsa della Delizia Zona suburbana San Floriano - San Giovanni E1 Semestre 01/2022; Destinazione residenziale Tipologia Abitazione di tipo civile - Quotazione da 700 a 900 € per mq. Stato di conservazione normale.

- Borsino F.I.M.A.A. edizione 2021 / 2022 zona Casarsa della Delizia periferia. Quotazione da € 1.250 a € 1.300 per mq (nuovo); quotazione da € 500 a € 800 per mq (usato).

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Nel caso dell'immobile pignorato, si considera come elementi positivi per la valutazione commerciale la collocazione in un contesto condominiale ben condotto, con presenza di edifici a destinazione residenziale e direzionale nelle vicinanze oltre alla relativa vicinanza al centro di S. Giovanni di Casarsa della Delizia.

Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 1.000,00 per mq di superficie lorda commerciale.

Destinazione	Superficie commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione di tipo civile al piano terra.	81,00	€ 1.000,00	€ 81.000,00
Pertinenza - Portico al piano terra.	3,30	€ 1.000,00	€ 3.300,00
Pertinenza - Corte esclusiva al piano terra.	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Pertinenza - Posto auto scoperto.	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
Pertinenza - Garage al piano interrato.	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 100.000,00
Valore corpo	€ 100.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.000,00

Riepilogo:

<i>Descrizione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da, mq</i>	<i>Valore intero medio pondera- le, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Abitazione di tipo civile in Comune di Casarsa della Delizia	Abitazione di tipo civile [A2]	100	€ 100.000,00	€ 100.000,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.100,00
	Arrotondato a
	€ 84.000,00

Pordenone, 16/03/2022

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch