
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **126/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento
tipo economico al secondo
piano con ripostiglio al
piano terra

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Descrizione zona: zona residenziale periferica

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 1262, subalterno 13, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via L. Carminati n. 14 , piano terra e secondo, Comune Casarsa Della Delizia, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 60 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 207,36

2. Possesso

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Corpo: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

Prezzo da libero: € 28541,02 arrotondato ad € 28.550,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 11/04/2023, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali per l'immobile sito nel Comune Casarsa della Delizia (PN), acquisizione dei titoli di provenienza, controllo presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricerca in Comune di pratiche edilizie, estratto vigente PRGC, quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
Località/Frazione
Via Luigia Carminati n. 14 interno 6

Lotto: 001 - appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

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: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Luigia Carminati n. 14 interno 6

Note: Trattasi di un appartamento tipo economico posto al secondo piano con un ripostiglio al piano terra posto nell'adiacenza esterna, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Casarsa Della Delizia Via Luigia Carminati n. 14 interno 6, contraddistinto nel foglio 6 mappale 1262 sub. 13 di proprietà per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] e di proprietà per 1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 6 di Casarsa Della Delizia mappale 1262 Ente Urbano di mq 710,00

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/2 in [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 1262, subalterno 13, scheda catastale come da allegato 3, indirizzo Via L. Carminati n. 14, piano terra e secondo, Comune Casarsa Della Delizia, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 60 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 207,36

Derivante da: vedasi allegato 4 dell'atto di compravendita Rep. 460/321 di data 20/10/2010 notaio Gea Arcella

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile, il tutto a sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Vedasi lettera dell'amministratore (allegato 10) con la ripartizione delle spese con attribuiti 167,00 millesimi e tabella millesimale allegata al regolamento di condominio con attribuiti 173,079 millesimi .

Confini: per l'appartamento posto al secondo piano confini con vano scala e affaccio su proprietà comuni su tre lati, salvo se altri: per il ripostiglio posto al piano terra corrispondente alla seconda unità partendo dal muro perimetrale ,confinante con area condominiale altra proprietà da due lati, salvo se altri.

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano diverse difformità tra la planimetria catastale rispetto alla situazione dell'appartamento esistente e precisamente modifiche interne nel bagno con l'eliminazione di una parete divisoria, maggiore spessore dei muri perimetrali, eliminazione della parete divisoria tra cucinino e soggiorno per il ricavo di un unico locale ed errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra
docfa e planimetria catastale: € 2.250,00

Oneri Totali: **€ 2.250,00**

Note: onorario stimato per una competenza professionale di rilievo di € 600,00 + docfa e planimetria catastale € 950,00 + diritti catastali e spese € 200,00 per un complessivo di € 1750,00 + 5% cassa € 87,50 + 22% iva € 404,25 per un totale di € 2.241,75 arrotondato ad € 2.250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato 9

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento tipo economico posto al secondo piano con un ripostiglio al piano terra posto nell'adiacenza esterna, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Casarsa Della Delizia Via Luigia Carminati n. 14 interno 6, contraddistinto nel foglio 6 mappale 1262 sub. 13 di proprietà per 1/2

e di proprietà per 1/2

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 6 di Casarsa Della Delizia mappale 1262 Ente Urbano di mq 710,00

Caratteristiche zona: edificata periferica -zona di edilizia popolare-

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Croce e San Rocco; Tomba di Pier Paolo Pasolini.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: non occupato con la presenza di arredi (da ritenersi libero)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Arcella Gea in data 20/10/2010 ai nn. 461/322; Registrato a Gemona in data 25/10/2010 ai nn. 993/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/10/2010 ai nn. 15932/3175; Importo ipoteca: € 153000,00; Importo capitale: € 85000,00; Note: vedasi allegato 4a e 5/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobile; A rogito di UFF. GIUD. UNEP DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 27/07/2022 ai nn. 1756 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2022 ai nn. 13168/9781; vedasi allegato 5/3.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto amministrativo; A rogito di Agenzia delle Entrate - riscossione Roma in data 15/02/2023 ai nn. 3917/11923; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/02/2023 ai nn. 2396/298; Importo ipoteca: € 86341,52; Importo capitale: € 43170,76; Note: vedasi allegato 5/4.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto amministrativo; A rogito di Agenzia delle Entrate - riscossione Roma in data 02/05/2022 ai nn. 3360/11922; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2022 ai nn. 6279/1050; Importo ipoteca: € 95577,96; Importo capitale: € 48788,98; Note: vedasi allegato 5a/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 437,42.

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: 787,22. Spese condominiali non pagate a consuntivo per l'anno 2022-2023 € 349,80 + preventivo non pagato per l'anno 2023-2024 € 437,42 per un totale di € 787,22 (ulteriore pregresso non pagato rispetto all'ultimo biennio € 2.376,35)

Millesimi di proprietà: vedasi allegato 10 della dichiarazione dell'amministratore delle spese condominiali non pagate con l'indicazione di un valore di una millesimale in uso di 167/1000 per la ripartizione delle spese; vedasi allegato 11 del regolamento di condominio approvato con tabella millesimale di 173,079/1000 di proprietà generale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'immobile non risulta accessibile ai soggetti disabili con impedita o ridotta mobilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non esiste l'impianto di riscaldamento, pertanto, non risulta possibile redare l'attestato di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gea Arcella, in data 20/10/2010, ai nn. 460/321; registrato a Gemona, in data 25/10/2010, ai nn. 992/1T; trascritto a Pordenone, in data 26/10/2010, ai nn. 15931/10556.

Note: vedasi allegato 5/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 2/4 del 24/03/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato n. 6

Per lavori: costruzione di due edifici su progetto [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1955 al n. di prot. 2/4

Abitabilità in data 24/01/1957 al n. di prot. 2/4

NOTE: vedasi allegato n. 6: nulla osta per esecuzione lavori edili pratica 2/4 del 24/03/1955 rilasciata dal Comune di Casarsa Della Delizia con fine lavori e abitabilità prot. 213 del 24/01/1957; verbale visita di collaudo del giorno 20/01/1958 rinvenuto in Comune parzialmente nella composizione dello stesso; sono stati recuperati in Comune degli elaborati grafici di progetto "privi di validità" in quanto senza timbri di approvazione; è accertato che l'immobile è stato realizzato ante ottobre 1964 corrispondente alla data di approvazione del primo programma di fabbricazione Comunale; comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera prot. 16853 del 26/11/2015 per manutenzione straordinaria alla copertura;

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva che l'appartamento posto al secondo piano, facente parte di un edificio plurifamiliare è stato costruito ante al primo programma di fabbricazione con nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 2/4 del 24/03/1955 ed autorizzazione di abitabilità del 24/01/1957. Presso l'ufficio tecnico comunale -edilizia privata- non è stato rinvenuto il "progetto approvato" (rinvenute copie di elaborati "privi di validità" in quanto senza timbri di approvazione). Per quanto riguarda l'adiacenza esterna contenente diversi ripostigli anche di proprietà terzi (di cui ripostiglio esclusivo indicato in colore giallo nella planimetria catastale di impianto protocollata in catasto al n. 245 in data 19/09/1957) il sottoscritto per mancanza di documenti non risulta in grado di accertare con totale sicurezza la regolarità edilizia

di quest'ultima. La presenza dell'autorizzazione di abitabilità del 24/01/1957 con la planimetria catastale di impianto relativa all'appartamento con ripostiglio al piano terra depositata in catasto in data 19/09/1957 sta ad indicare che "credibilmente" l'edificio censito corrispondeva alla situazione autorizzata NON CONFORME allo stato di fatto come esistente.

Dalle sopradescritte considerazioni il sottoscritto esperto alla stima individua che lo stato di fatto dell'appartamento e ripostiglio esistente DEVE ESSERE CONSIDERATO NON CONFORME alla costruzione originaria come da planimetria catastale quale unico documento di possibile raffronto per credibilmente ipotizzare la conformità edilizia. Segue in data 26/11/2012 prot. 16853 una comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera di manutenzione straordinaria alla copertura con a seguire lettere del Comune di Casarsa Della Delizia di data 09/12/2015 e del 12/01/2016 di cui si trasmette con l'allegato n. 6.

Regolarizzabili mediante: Per garantire la conformità edilizia si consiglia la presentazione di una Scia in sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Scia in sanatoria : € 2.570,00

Oneri Totali: **€ 2.570,00**

Note: competenze professionali per scia in sanatoria € 1.300,00 + 5% cassa € 65,00 + 22% iva € 300,30 + oblazione, spese e diritti comunali € 900,00 per un totale complessivo di € 2.565,30 arrotondato ad € 2.570,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: nessuna

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|-------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRG vigente |
| Zona omogenea: | B1 |
| Norme tecniche di attuazione: | vedasi allegato 7 |
| 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: nessuna.

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

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra**

Trattasi di un appartamento tipo economico posto al secondo piano con un ripostiglio al piano terra posto nell'adiacenza esterna, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Casarsa Della Delizia Via Luigia Carminati n. 14 interno 6, contraddistinto nel foglio 6 mappale 1262 sub. 13 di proprietà per 1/2 [REDACTED] e di proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 6 di Casarsa Della Delizia mappale 1262 Ente Urbano di mq 710,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,74**

È posto al piano: secondo l'appartamento e terra per il ripostiglio posto nell'adiacenza esterna

L'edificio è stato costruito: nulla osta per esecuzione lavori edili del 24/03/1955 con abitabilità del 24/01/1957.

L'edificio è stato ristrutturato nel: segue comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera prot. 16853 del 26/11/2015 (manutenzione straordinaria alla copertura)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Luigia Carminati n. 14 interno 6; ha un'altezza utile interna da un minimo di ml 2.44 in alcuni locali ad un massimo di ml 2.70 nell'appartamento al secondo piano L'intero fabbricato è composto da n. tre piani; piani complessivi di cui fuori terra n. tre piani e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un immobile costruito e reso abitabile nell'anno 1957 con successivo intervento di manutenzione straordinaria alla copertura; non esiste l'impianto di riscaldamento e lo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre/scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|------------|--|
| Balconi | materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Note: nessuna |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: non rilevabile condizioni: sufficienti Note: nessuna |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: non rilevabile condizioni: non rilevabile Note: nessuna |
| Solai | tipologia: solai in laterocemento condizioni: non rilevabile |

Strutture verticali Note: nessuna
materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**
Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **finestre in pvc con vetrocamera con controfinestre in alluminio** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **da normalizzare**
Note: nessuna

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Note: nessuna

Pareti esterne materiale: **intonaco interno ed esterno con muratura in laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Portone di ingresso tipologia: **vetusta porta interna in legno con ulteriore porta verso il vano scala in alluminio** materiale: **legno, vetro e alluminio** accessori: **nessuno** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Scale posizione: **doppia rampa** rivestimento: **in graniglia e cemento** condizioni: **scarse**
Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**
Note: nessuna

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **non rilevabile**; conformità: **non rilevabile**
Note: nessuna

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**
Note: nessuna

| | |
|-----------|---|
| Fognatura | tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: non rilevabile ispezionabilità : non rilevabile condizioni: non rilevabile ma funzionante conformità: non rilevabile Note: nessuna |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da verificare conformità: non rilevabile Note: nessuna |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: non rilevabile conformità: non rilevabile Note: nessuna controllare se esiste contattore acqua |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-------------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| appartamento al secondo piano | sup lorda di pavimento | 56,84 | 1,00 | 56,84 | € 680,00 |
| | | | | | |
| terrazza al secondo piano | sup lorda di pavimento | 5,14 | 0,25 | 1,29 | € 680,00 |
| | | | | | |
| ripostiglio al piano terra | sup lorda di pavimento | 4,76 | 0,20 | 0,95 | € 680,00 |
| | | | | | |

Mq 59,08

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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: Provincia di Pordenone-Comune di Casarsa Della Delizia, Via Luigia Carminati n. 14 interno 6;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 680,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Quotazioni Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 680,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente.

8.2 Valutazione corpi:

appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.174,40.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento al secondo piano | 56,84 | € 680,00 | € 38.651,20 |
| terrazza al secondo piano | 1,29 | € 680,00 | € 877,20 |
| ripostiglio al piano terra | 0,95 | € 680,00 | € 646,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 40.174,40 |
| Valore corpo | € 40.174,40 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 40.174,40 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 40.174,40 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| appartamento tipo economico al secondo piano con ripostiglio al piano terra | Abitazione di tipo economico [A3] | 59,08 | € 40.174,40 | € 40.174,40 |

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%) | € 6.026,16 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 787,22 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.820,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 28.541,02 |
|---|-------------|

arrotondato ad € 28.550,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento tipo economico posto al secondo piano con un ripostiglio al piano terra posto nell'adiacenza esterna, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Casarsa Della Delizia Via Luigia Carminati n. 14 interno 6, contraddistinto nel foglio 6 mappale 1262 sub. 13 di proprietà per 1/2 del [REDACTED] di proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 6 di Casarsa Della Delizia mappale 1262 Ente Urbano di mq 710,00

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 19/07/2023;
- Allegato 2) documentazione fotografica dell'immobile;
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetria catastale, elenco immobili fabbricati con nessun elaborato planimetrico trovato;
- Allegato 4) copia atto di compravendita Rep. 460/321 del 20/10/2010 notaio Gea Arcella
- Allegato 4a) copia atto unilaterale ricognitivo di mutuo fondiario Rep. 461/322 del 20/10/2010 notaio Gea Arcella
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità del [REDACTED] Ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare con relative note di trascrizioni ed iscrizioni dal n. 1 al n. 4;
- Allegato 5a) elenco sintetico delle formalità della sig.ra [REDACTED] Ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare con relativa nota di iscrizione n. 3;
- Allegato 6) Comune di Casarsa della Delizia, nulla osta per esecuzione lavori edili con pratica n. 2/4 del 24/03/1955 con fine lavori e abitabilità del 24/01/1957; verbale visita di collaudo del giorno 20/01/1958 rinvenuto in Comune parzialmente nella composizione dello stesso; sono stati recuperati in Comune degli elaborati grafici di progetto "privi di validità " in quanto senza timbri di approvazione; è accertato che l'immobile è stato realizzato ante ottobre 1964 corrispondente alla data di approvazione del primo programma di fabbricazione; comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera prot. 16853 del 26/11/2015 per manutenzione straordinaria alla copertura
- Allegato 7) Comune di Casarsa della Delizia - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea B1;
- Allegato 8) Quotazione Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni Immobiliari- del Comune di Casarsa della Delizia e Borsino Immobiliare;
- Allegato 9) elaborato di progetto "privo di validità" con la valutazione che la modifica interna è da ritenersi senza rilevanza strutturale tenendo in considerazione l'esistenza del " collaudo statico" e planimetria catastale con evidenziate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi;
- Allegato 10) dichiarazione dell'amministratore delle spese condominiali non pagate con l'indicazione di un valore millesimale in uso di 167/1000 per la ripartizione delle spese ;
- Allegato 11) Regolamento di condominio approvato con tabella millesimale di 173,079/1000 di proprietà generale

Data generazione:
04-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Firmato digitalmente da

UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di Venezia
C = IT