



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da: **Prisma SPV S.r.l.**



E.I. N° Gen. Rep. **151/2023**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Comune di Pordenone

Via Monte Canin n.2/B

Villetta unifamiliare e area scoperta



Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Monte Canin 2/B – 33170 Pordenone (PN)

Descrizione zona: Zona semicentrale residenziale

Lotto: 001 - Villetta unifamiliare

Corpo: A-Villetta unifamiliare e area scoperta

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Catasto dei Fabbricati

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Comune di Pordenone - Via Monte Canin 2B - Fg.22 - Map.311, subalterno 1 - piano T-1
Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie cat.mq.151, Rendita € 976,10

Catasto Terreni

Fg.22 Map.311 Ente Urbano di Mq.670

2. Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti: Prisma SPV S.r.l. - Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. -Commercialisti Associati Rag.Vin-
cenzo Cannavale e Rag.Simone Moro

5. Comproprietari oltre agli esecutati: Nessuno

6. Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni: Si

8. Valore di stima: Euro 289.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Pordenone
Via Monte Canin n.2/B
Villetta unifamiliare e area scoperta

ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001 - Villetta unifamiliare e area scoperta**

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:** Villetta unifamiliare e area scoperta.**Tipologia:** Abitazione in villini [A7] sita in Via Monte Canin 2/BASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto:**

Piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con

-Cod. Fiscale:

-Residenza: Pordenone - Via Monte Canin 2/B

-Stato Civile

-Regime Patrimoniale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con

-Cod. Fiscale:

-Residenza: Pordenone - Via Monte Canin 2/B

-Stato Civile

-Regime Patrimoniale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Altri comproprietari:** Nessuno**Identificazione Catastale**Catasto dei Fabbricati:

- Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni cor
CF

- Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni cor
CF.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Pordenone - Via Monte Canin 2B - Fg.22 - Map.311, subalterno 1 - piano T-1
Categoria A/7, Classe 2, Consistenza Vani 7, Superficie cat.mq.151, Rendita € 976,10

Catasto Terreni:

Fg.22 Map.311 Ente Urbano di Mq.670

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Derivante da: TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 4172
 - Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66755/24045 del 03/03/2006 - ATTO TRA VIVI
 - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Villetta Singola

Confini: Map.324-310-319-316313 e viabilità

Dopo la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato, insistente sul Fg.22 Map.311, non sono state aggiornate la mappa e le schede catastali.

Per questo è stata presentata la variazione catastale con aggiornamento della mappa e delle schede planimetriche con l'attribuzione della nuova categoria e della rendita (vedi allegati).

NOTE IMPORTANTI

Non avendo in questa fase la possibilità di eseguire una riconfinazione in contraddittorio con le proprietà confinanti, va evidenziato che dalla sovrapposizione della mappa catastale con il rilievo, risulta che parte dell'area recitata così come il marciapiede perimetrale dell'edificio e gli sporti di gronda della copertura a nord-est, occupino porzioni delle particelle 324 e 319 intestate ad altre ditte (come rilevabile dalle visure ipo-catastali, dai progetti depositati in comune e dalla planimetria di rilievo allegati).

Per quanto sopra si dichiara la conformità della scheda catastale del fabbricato identificata con il sub.1 e della relativa pertinenza ricadenti entro la particella 311 (vedi nuovo accatastamento allegato).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Immobile: Villetta unifamiliare

Zona: Residenziale semi-centrale provvista di tutti i principali servizi

Caratteristiche zona: prima periferia

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole, Impianti sportivi, Attività commerciali ect.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Ispezione del 24/05/2024 n.T29611)

Trascrizione del 22/03/1995 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 3386 Pubblico ufficiale
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 62/815 del 27/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

Trascrizione del 25/07/2003 - Registro Particolare 8048 Registro Generale 12060
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 192687 del 15/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizione del 25/07/2003 - Registro Particolare 2519 Registro Generale 12061
Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Repertorio 192698 del 15/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 807 del 24/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizione del 09/03/2006 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 4172
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66755/24045 del 03/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizione del 10/03/2006 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 4296
Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 66756/24046 del 03/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizione del 18/02/2016 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2332
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1074 del 19/06/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizione del 05/06/2017 - Registro Particolare 1331 Registro Generale 7479
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 955/9117 del 31/05/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Trascrizione del 13/10/2023 - Registro Particolare 11021 Registro Generale 14300
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2047 del 16/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NOTA: Vedasi anche relazione Notarile allegata



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è condominio

Millesimi di proprietà: Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Parziale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta classe C

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 15/07/2003

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/07/2003 al 03/03/2006.

In forza di atto di compravendita -Rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 15/07/2003, ai nn.19267; trascritto a Pordenone, in data 25/07/2003, ai nn. 8048.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita -Rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 03/03/2006, ai nn.66755/24045; trascritto a Pordenone, in data 09/03/2006, ai nn. 4172/2508.

NOTA: Vedi relazione Notarile allegata

7. PRATICHE EDILIZIE E STRUTTURALI

Edilizia-Numero pratica: 47678/2003

Comune di Pordenone

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot. 0029076/P

Inizio Lavori del 29.07.2007

Edilizia-Numero pratica: 1363/2006

Comune di Pordenone

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Voltura intestazione



Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale
 Oggetto: Ristrutturazione
 Rilascio in data 22/12/0006 al n. di prot. 74264

Edilizia-Numero pratica: 858/2007

Comune di Pordenone

Intestazione: _____

Tipo pratica: Proroga termini ultimazione lavori

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Proorga termini di ultimazione lavori

Rilascio in data 24/09/2007 al n. di prot. 48695/2007

Edilizia-Numero pratica: 177/2010

Comune di Pordenone

Intestazione: _____

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato residenziale

Oggetto: Completamento lavori

Rilascio in data 12/03/2010 al n. di prot. 18908/A

Strutturale- Numero pratica: 1181/04

Regione FVG – Direzione Provinciale Lavori Pubblici - Pordenone

Intestazione: _____

Tipo pratica: Denuncia di opere strutturali

Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato residenziale

Deposito in data 27/07/2004 al n.1181/04

NOTA:

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio del Comune di Pordenone, si è appurato che non è stata rinvenuta copia dell'inizio lavori. Nella proroga termini del 24.09.2007 prot.48694/2007 si evince che i lavori sono iniziati in data 29.07.2004.

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'archivio della Regione FVG – Direzione Provinciale Lavori Pubblici – Pordenone, è stata rinvenuta solo copia del deposito delle opere strutturali n.1181/04 del 27/07/2004 – Manca il deposito della relazione finale delle strutture da parte del direttore lavori e il Collaudo statico delle strutture da parte del collaudatore incaricato.

7.1 Conformità edilizia e strutturale

A-Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito della presentazione della DIA n.177/2010 del 12.03.2010, per completamento lavori, alla scadenza di validità (3 anni) non è stata richiesta nessuna proroga per completamento lavori e non è stata depositata la segnalazione di agibilità (SCA) con gli allegati previsti.

Rispetto alla DIA n.177/2010 del 12.03.2010 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Variazione ai prospetti.
- Variazione alle dimensioni di fori per porte e finestre piano terra e primo.
- Leggero spostamento e variazione di alcune pareti divisorie interne piano terra e primo.
- Variazioni di alcune quote della copertura al piano primo.
- Realizzazione muro di tamponamento su un lato del portico al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Realizzazione pilastro sul terrazzo al piano primo con leggero ampliamento copertura.
- Realizzazione sporti di gronda e marciapiede sul lato nord-est occupanti altra proprietà non previsti nel progetto.
- Cannello passo carraio a distanza inferiore di 4 mt. come previsto in progetto.
- Sulla porzione della particella ___ di altra proprietà ma occupata dagli esecutati è presente un box prefabbricato.

Regolarizzabili edilizia mediante:

- Presentazione CILA in sanatoria e completamento lavori.
- Segnalazione di agibilità (SCA) con tutti gli allegati necessari.
- Qualora non fosse accettata dal comune la sanatoria, arretramento del cancello carraio a 4,00 mt. come da progetto approvato.
- Demolizione sporti di gronda e marciapiede sul lato nord-est occupanti altra proprietà non previsti nel progetto.
- Rimozione del box prefabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®**B-Conformità strutturale**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancato deposito presso gli uffici Regionali, da parte del direttore lavori, della fine lavori strutturale con allegati i certificati relativi alle prove dei materiali utilizzati nella costruzione (cemento armato, acciaio di armatura e legname).
- Mancato deposito presso gli uffici Regionali del Collaudo statico delle strutture da parte del collaudatore incaricato.

Regolarizzabili edilizia mediante:

- Deposito presso gli uffici Regionali, da parte di tecnico abilitato, della fine lavori strutturale con allegati i certificati relativi alle prove dei materiali utilizzati nella costruzione (cemento armato, acciaio di armatura e legname).
- Deposito presso gli uffici Regionali del Collaudo statico delle strutture da parte di tecnico abilitato.

ASTE
GIUDIZIARIE®**C-Oneri per la regolarizzazione edilizia-strutturale e per le demolizioni:**

Per l'oggettiva impossibilità in questo momento di quantificare in maniera puntuale le spese tecniche e in particolare le spese inerenti alle opere edili necessarie per la demolizione del marciapiede e dello sporto di gronda e, qualora non sanabile, dell'arretramento del passo carraio, si dettare prudenzialmente al valore di stima un importo di Euro 30.000 (trentamila).

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica accertandosi sulle pratiche edilizie di sanatoria e di demolizione necessarie.

ASTE
GIUDIZIARIE®**NOTE IMPORTANTI**

Non avendo la possibilità di eseguire una riconfinazione in contraddittorio con le proprietà confinanti, va evidenziato che dalla sovrapposizione della mappa catastale con il rilievo, pare che l'area recitata così come il marciapiede perimetrale dell'edificio e gli sporti di gronda della copertura rivolti a nord-est, occupino porzioni delle particelle 324 e 319 intestate ad altre ditte (come rilevabile dalle visure ipo-catastali, dai progetti depositati in comune e dalla planimetria allegata). Dal passo carraio esistente non è possibile accedere con automezzi alla proprietà privata a causa della presenza di un palo per la linea aerea enel/telecom (vedi documentazione fotografica).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia e strutturale

Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea: | Zona B2 residenziali a media densità. Per parte in zona di rispetto stradale |
| Norme tecniche di attuazione: | 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ - a) Sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebana", con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto un maggior carico urbanistico. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 2,00 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 15,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia inedito e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2 mc ³ /m ² |
| Altezza massima ammessa: | 15 mt. |

Note sulla conformità: Nessuna

Comune di Pordenone
Via Monte Canin n.2/B
Villetta unifamiliare e area scoperta

L'immobile si trova nella zona semicentrale della città con vocazione prevalentemente residenziale.

L'abitazione sviluppa con:

- Piano Terra zona giorno composta da ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina e porticato
- Piano Primo zona notte composta da tre camere, disimpegno e bagno e terrazzo
- Area scoperta (giardino)

NOTE IMPORTANTI

Dal passo carraio esistente non è possibile accedere con automezzi alla proprietà privata a causa della presenza di un palo per la linea aerea enel/telecom (vedi documentazione fotografica).

Sull'area di sosta entro la proprietà, prospiciente il passo carraio, sono presenti alcuni materiali, rottami, arredi e ramaglie che, qualora non rimossi dagli esecutati, dovranno essere smaltiti a spese dell'aggiudicatario (vedi documentazione fotografica).

Superficie commerciale complessiva circa mq 152,50

L'edificio:

- si sviluppa con Terra e Primo
- è stato costruito precedentemente al 1967
- è stato ristrutturato totalmente nell'anno 2004
- il piano terra ha altezza utile interna di circa mt.2.60
- il piano primo h altezza utile interna di circa mt.2.10-3.30
- è composto da n.2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

La proprietà non ha fornito i certificati di conformità degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

AVVERTENZA

I beni sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ed eventuali servitù attive e passive e quanto precisato nell'atto di ultima provenienza allegato, fatto salvo quanto evidenziato in relazione e nei rilievi per l'occupazione di terreni in altra proprietà.

E' per questo onere della parte aggiudicataria visionare preventivamente gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia e urbanistica accertandosi sulle pratiche edilizie di sanatoria e di demolizione necessarie.

Caratteristiche strutturali

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: cemento armato materiale: c.a. condizioni: non rilevabile |
| Scale | tipologia: doppia rampa materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: non rilevabile |
| Solai | tipologia: laterocemento condizioni: non rilevabili Riferito limitatamente a: calpestio piano primo |
| Solai | tipologia: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: tetto di copertura piano primo |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: non rilevabili |



Componenti edilizie e costruttive

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: Muratura e isolamento coibentazione: controparete interna e pannelli isolanti rivestimento: intonaco tintecciato condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle condizioni: buone Note: Piano Terra |
| Pavim. Interna | materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano primo |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone |
| Impianti: | |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non rilevabili conformità: Non rilevata Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto |
| Fognatura | tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: non rilevabile recapito: no rilevabile Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato richiesta di autorizzazione allo scarico |





Gas

tipologia: **non rilevabile** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**
 Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabile**



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevato**
 Riferito limitatamente a: Alla segnalazione di agibilità andrà allegato certificato di conformità dell'impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nonostante la stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è calcolata secondo i criteri comunemente adottati.

Il prezzo unitario tiene già in conto dell'area (superficie catastale) e di tutte le pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza e degli elaborati catastali.



Tabella

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie commerciale | Prezzo unitario |
|---------------|--------------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione PT | superf. esterna lorda mq.70,00 | 1,00 | 70,00 | € 1.900,00 |
| Portico PT | superf. esterna lorda mq.14,00 | 0,50 | 7,00 | € 1.900,00 |
| Abitazione P1 | superf. esterna lorda mq.74,00 | 1,00 | 74,00 | € 1.900,00 |
| Terrazzo P1 | superf. esterna lorda mq.6,00 | 0,25 | 1,50 | € 1.900,00 |

Commerciale Mq.152,50



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione dei prezzi a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Pordenone

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Pordenone

8.2 Valutazione dei corpi

A-Villetta unifamiliare e area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 289.750,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione PT | 70,00 | € 1.900,00 | € 133.000,00 |
| Portico PT | 7,00 | € 1.900,00 | € 13.300,00 |
| Terrazzo P1 | 1,50 | € 1.900,00 | € 2.850,00 |
| Abitazione P1 | 74,00 | € 1.900,00 | € 140.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica | | | € 289.750,00 |
| Valore corpo | | | € 289.750,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 289.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 289.750,00 |

Riepilogo

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|------------|------------------|------------------------|------------------------|
| A-Villetta e | Abitazione | 152,50 | € 289.750,00 | € 289.750,00 |

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%)

€ 43.462,50

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia-strutturale e le demolizioni:

€ 30.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 216.287,50

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

**Allegati**

Aggiornamento visure ipotecarie.
Aggiornamento visure catastali.
Ipotecarie particelle 319 e 324 confinanti
Estratti e planimetrie catastali.
Accatastamento immobili.
Copia atto provenienza.
Certificazione notarile.
Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti affitto.
Permessi Edilizi, Elaborati grafici.
Deposito strutture.
Fotografie degli immobili.

Rilievo esterno

Data generazione:
06-11-2024 16:09:42



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

