



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **168/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



Lotto 001

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VILLETTA

IN COMUNE DI PORDENONE



Geom. Antonio Taiariol
C.F.TRLNTN64L14G888E
P.IVA 01136720933

Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda

Tel.0434565110

studiotaiariol@gmail.com

antonio.taiariol@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fornace 30/A - Torre - 33170 Pordenone (PN)

Descrizione zona: Zona Periferica

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

COMUNE DI PORDENONE

██████████ nata a ██████████ (██████ il ██████████

Nuda proprieta' per 1000/1000

██████████ nato a ██████████ (██████ il ██████████ -

Usufrutto 1000/1000

CATASTO URBANO

Foglio 26, particella 784, subalterno 4, Via Della Fornace 30/A, interno 2, piano Terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 142, rendita € 822,46

CATASTO TERRENI

Foglio 26, particella 783, Semin.Arb., classe 1, Ha 00.03.16, Rd € 3,92, Ra € 2,37

Foglio 26, particella 334, Area Rurale, Ha 00.01.30 Rd € 0,00 Ra € 0,00

2. Possesso

Bene: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 – VEDI CERTIFICAZIONE ALLEGATA

5. Comproprietari

Beni: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fornace 30/A - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO PRIMO

Valore di stima per l'intero € 207.880,00

Valore di stima usufrutto € 114.334,00

Valore di stima nuda proprietà € 93.546,00



Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza del custode e dell'esecutato. Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale. La formazione dei lotti.

Gli immobili sono stimati come un unico lotto di vendita tenuto conto alla maggiore probabilità di vendita.



Comune di Pordenone
Porzione di villetta bifamiliare
in località Torre Via Fornace 30/A

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI
Vedi documentazione allegata

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Vedi documentazione allegata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Torre, Via Fornace 30/A

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] – Nuda proprietà per [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Pordenone Via Fornace 30/A

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non esegutati: [REDACTED] usufruttuario per 1000/1000

Identificato al catasto urbano:

COMUNE DI PORDENONE

[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]

Nuda proprietà per 1000/1000

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]

Usufrutto 1000/1000

Foglio 26, particella 784, subalterno 4, Via Della Fornace 30/A, interno 2, piano Terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 142, rendita € 822,46

Derivante da: Atto del 15/03/2005 Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Sede CORDENONS (PN)
Repertorio n. 784 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 3737.1/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è condominio

Confini: Map.783-782-785-via Fornace

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note: Al catasto terreni la particella 784 è descritta come ente Urbano di Ha 00.06.60

Identificato al catasto terreni:

COMUNE DI PORDENONE

██████████ nata a ██████████ (PN) il ██████████

Nuda proprietà per 1000/1000

██████████ nato a ██████████ (PN) il ██████████

Usufrutto 1000/1000

Foglio 26, particella 783, Semin.Arb., classe 1, Ha 00.03.16, Rd € 3,92, Ra € 2,37

Confini: Map.333-334-782-784-342

Foglio 26, particella 334, Area Rurale, Ha 00.01.30 Rd € 0,00 Ra € 0,00

Confini: Map.754-783-333-via Fornace

Derivante da: Atto del 15/03/2005 Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Sede CORDENONS (PN)

Repertorio n. 784 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 3737.1/2005

Note: Lo scrivente, come da incarico del Giudice, ha presentato aggiornamento catastale con la presentazione di tipo mappale e pratica docfa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato bifamiliare in Via Fornace 30/A piano terra nella zona residenziale periferica della frazione di Torre.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 6
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO VISURE AGENZIA DELLE ENTRATE AL 28.03.2022

Si rimanda alle certificazioni IPO-CATASTALI allegate

FG.26 MAP.784 sub.1-2

ISCRIZIONE del 27/06/2013 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9051 -Pubblico ufficiale GRECO ORAZIO Repertorio 5897/4461 del 29/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 26/02/2018 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3086 -Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1015/9118 del 23/02/2018 IPOTECA [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 7708 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1629 del 06/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico

FG.26 MAP.334 terreno

TRASCRIZIONE del 23/01/1991 - Registro Particolare 1127 Registro Generale 1243 -Pubblico ufficiale GUARINO ALDO Repertorio 44016 del 27/12/1990 - ATTO TRA VIVI DIVISIONE -Nota disponibile in formato immagine.

TRASCRIZIONE del 04/04/2005 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5676 Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 784 del 15/03/2005 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA- Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 7708 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1629 del 06/07/2019 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico.

FG.26 MAP.783 terreno

TRASCRIZIONE del 04/04/2005 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5676 -Pubblico ufficiale VUOLO PAOLO Repertorio 784 del 15/03/2005- ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Nota disponibile in formato elettronico.

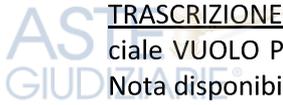
TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 7708 Registro Generale 10675 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1629 del 06/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronica

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presente

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 - Esternamente l'area è inghiaata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è stato redatto il certificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2005** . In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nuda proprietà - [REDACTED] usufruttuario dal 15/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vuolo Paolo , in data 15/03/2005, ai nn. 784; trascritto a Pordenone , in data 05/04/2005, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29713/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/2004 al n. di prot. 61948/P

Numero pratica: 20216/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura intestazione

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/05/2005 al n. di prot. 25685

Numero pratica: 406/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/2006 al n. di prot. 25821/A

Numero pratica: 667/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 07/09/2006 al n. di prot. 52997/P

Numero pratica: 372/2013

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Tamponamento porticato per ricavo vani
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 34025

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione Concessione del 2004 e successive varianti: Nessuna irregolarità

Ampliamento fabbricato di cui alla DIA del 16.05.2013 non è stata data la fine dei lavori e nemmeno presentata la richiesta di agibilità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della fine lavori e dei documenti per l'agibilità della parte in ampliamento

Note: Non è stato possibile verificare se nella parte ampliata sia stato o meno realizzato il vuoto sanitario.

Costruzione di un accessorio per il deposito attrezzi in legno

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione

Note: Per le dimensioni e il valore si ritiene conveniente la rimozione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

VENDITA:

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

PROVENIENZA DEI TERRENI:

Atto di donazione del Notaio Vuolo Repertorio 784 del 15.03.2005 - Registro generale n. 5676 Registro particolare n. 3737 Presentazione n. 52 del 04/04/2005 (vedi atto allegato).

ART.5 -Il donante riserva, in favore del fondo finitimo di cui è proprietario, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pordenone al foglio 26, p.lla 782, ed a carico dell'appezzamento di terreno sopra donato individuato esclusivamente nelle p.lle 334 e 783 del foglio 26, la servitù di passaggio con ogni mezzo e per ogni uso, senza limitazione alcuna, anche sotto il profilo temporale.;

ART.12 -Il donante precisa che questa donazione deve imputarsi sulla quota spettante al figlio quale legittimario e per l'eventuale supero sulla quota disponibile della sua futura successione.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPR n°0174/ Pres. del 11.10.2021 recepito con Determina Dirigenziale di novembre 2021
Zona omogenea:	ZONA B1 -Residenza a bassa intensità
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 Zone B.1 - Residenziali a bassa densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite da aree di recente formazione i cui fabbricati sono stati costruiti con tipologia a casa singola, bifamiliare, a schiera o fabbricati in linea con pertinenze a giardino privato. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,00 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 8,50 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. - Ove è presente il simbolo B1#, i fronti prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere mantenuti e riqualificati in quanto facenti parte della schiera originaria del tessuto consolidato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt. 8.50

Note sulla conformità: Nessuna.



Abitazione di tipo civile



Porzione di villetta bifamiliare e area scoperta

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **tetto su pareti autoportanti**
condizioni: **non rilevabili**



Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**
materiale: **c.a.**
condizioni: **non rilevabile**



Strutture verticali

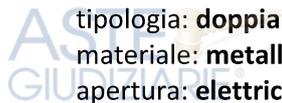
materiale: **muratura**
condizioni: **non rilevabili**



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **metallo**
apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Ingresso principale su via Fornace



Cancello

tipologia: **scorrevole**
materiale: **metallo**
apertura: **manuale**
condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Ingresso secondario



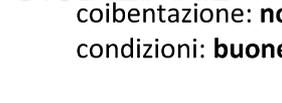
Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**



Manto di copertura

materiale: **Tegole**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **buone**



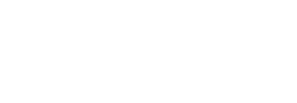
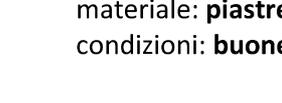
Pareti esterne

materiale: **Muratura isolata**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**



Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle**
condizioni: **buone**



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle**
condizioni: **buone**





Pavim. Interna

Riferito limitatamente a: zona giorno e bagni

materiale: **parquet incollato**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: zona note



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **scarse**



Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina**

materiale: **piastrelle**

condizioni: **buone**

Impianti:



Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **buone**

conformità: **non rilevata**



Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **non rilevabili**



Fognatura

tipologia: **separata**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **pozzo perdente**

ispezionabilità : **sufficiente**

condizioni: **non rilevabile**

conformità: **non rilevabile**



Gas

tipologia: **non rilevabile**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**



Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

condizioni: **non rilevabile**



Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non rilevabile**

diffusori: **termosifoni**

condizioni: **non rilevabili**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. I muri in comune e gli accessori esterni al 50%. L'area esterna recintata di pertinenza all'abitazione è calcolata al 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie lorda dell'edificio e al 2% per le superfici eccedenti al 10%. Non è stato eseguito un rilievo delle aree esterne e la riconfinazione delle particelle oggetto di esecuzione pertanto la stima *a corpo* tiene in conto sempre alla superfici catastali e non a quelle rilevate.

ABITAZIONE E PERTINENZA FG.26 MAP.784

Destinazione	Parametro	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	Mq.117,00	€ 1.400,00
Accessori	superf. esterna lorda	0,50	Mq.4,00	€ 1.400,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	0,10	Mq.12,50	€ 1.400,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	0,02	Mq.8,20	€ 1.400,00

Mq.141,70**PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO FG.26 MAP.334 e 783**

Fig.26 Map.334

Terreno a uso stradina privata Superficie complessiva di mq.130 (catastali non rilevati)
Valore a corpo: € 3.000

Fig.26 Map.783

Terreno a uso stradina privata Superficie complessiva di mq.316 (catastali non rilevati)
Valore a corpo: € 6.500

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, 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 impiegate 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;

Osservatorio del mercato immobiliare (Valori OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale: Valori medi rilevati 1200 €/mq;

Agenzie immobiliari e imprese della zona;

A-Portione di villetta bifamiliare, area scoperta e stradina di accesso.

Stima sintetica comparativa parametrica € 198.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	117,00	€ 1.400,00	€ 163.800,00
Accessori	4,00	€ 1.400,00	€ 5.600,00
Area scoperta	20,07	€ 1.400,00	€ 28.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.380,00
Valore accessori			€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 207.880,00
Valore dell'usufrutto (55%)			€ 114.334,00
Valore della nuda proprietà (45%)			€ 93.546,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le possibili difformità catastali e urbanistiche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo il compendio immobiliare in:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 Corpo A	Abitazione e area scoperta	141,70	€ 207.880,00	€ 93.546,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione 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%)

€ 14.031, 90

8.4 Prezzo base d'asta della nuda proprietà:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 79.514,00

Allegati

Visure ipotecarie.

Visure catastali.

Variatione catastale.

Copia atto provenienza.

Richiesta insussistenza contratti di locazione.

Permessi Edilizi, Agibilità, Elaborati grafici.

Documentazione Fotografica.

Fontanafredda li, 11.05.2022

L'Esperto alla stima
Geometra Antonio Taiariol