

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **165/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALBENZIO ANTONIO**
(sostituto di dott.ssa **ROBERTA BOLZONI**)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Fedela Cipriani

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Monte Nero 8 – Casarsa della Delizia (PN)

Telefono: 0434869377

Email: cipriani.studio@alice.it

Pec: fedela.cipriani@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: LEONARDO DA VINCI n. 54 - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Descrizione zona: BORGATA PERIFERICA SITUATA NELLA BASSA PIANURA FRIULANA

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 22, particella 935, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 336,21 VIA LEONARDO DA VINCI 54, PIANO T,1,2

2. Possesso

Bene: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, PER IL SOLO PIANO TERRA

4. Creditori Iscritti

Bene: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:



6. Misure Penali

Beni: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LEONARDO DA VINCI - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LEONARDO DA VINCI, 54 - GHIRANO - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 62.819,47

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Il bene oggetto di stima riguarda una parte di edificio residenziale bifamiliare a tre piani fuori terra.

Il piano terra è costituito da due ingressi, uno diretto su soggiorno, lato sud-est e l'altro ingresso sul prospetto nord con accesso al corridoio che separa la zona giorno costituita da locale pranzo, cucina, bagno, dalla zona notte avente scala interna per accesso al piano primo dove sono presenti due camere letto, un bagno, e accesso con scala al piano sottotetto.

All'esterno del fabbricato vi è un giardino di pertinenza esclusiva con accesso indipendente avente un cancello carrabile e pedonale. L'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per la parte esterna che interna.

Le opere di manutenzione sono necessarie per riportare l'immobile ad un migliore stato di conservazione e non risultano essere urgenti.

L'immobile è situato nella località di Ghirano, frazione del comune di Prata di Pordenone, vicino alla confluenza dei fiumi Livenza con il Meduna, zona ricca di acqua con una prosperosa vegetazione che impone una manutenzione costante e continuativa nel tempo.

Trattasi di un edificio rurale ante 67' che negli anni ha subito degli interventi manutentivi edilizi senza alcun titolo edilizio che andranno regolarizzati con una sanatoria.

Il giudice dott.ssa Roberta Bolzoni, Tribunale di Pordenone, il 16/05/2024 ha nominato la scrivente, ing. Fedela Cipriani, [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone n.1112, esperto perito di stima immobiliare per la esecuzione immobiliare E.I. 165/2023.

La scrivente accettava ed inviava telematicamente l'accettazione incarico e la prestazione del giuramento il 23/05/2024 al Tribunale di Pordenone.

L'udienza per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti viene fissata il 11/12/2024 ore 14:45 con il sostituto giudice Dott. ALBENZIO ANTONIO.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a:

PRESTARE giuramento in cancelleria via telematica il 23/05/2024 ;

VERIFICARE la completezza della documentazione;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 02/07/2024;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno della costruzione;

DIRE se è possibile vendere il bene pignorato;

ACCERTARE se l'immobile è libero o occupato;

DESCRIVERE, previo accesso concordato con il custode, l'immobile pignorato, il 02/07/2024;

ACCERTARE la completezza della documentazione attuale del bene;

INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INDICARE la conformità o meno pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, idrogeologici o di natura condominiale;

STIMA determinare il valore dell'immobile;

INVIARE, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato;



ALLEGARE scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita;

Sopralluogo del bene di cui trattasi a Prata di Pordenone (PN), parte di edificio bifamiliare via Leonardo Da Vinci n. 54, concordato con l'avv. Raffaella Verardo, custode dei beni pignorati, il 02/07/2024 ore 10:00 per verificare in loco il bene ed accertare le caratteristiche reali e la consistenza.

Successivamente, la scrivente ha provveduto anche alle seguenti verifiche e ispezioni:

- Accesso atti telematici e un secondo accesso in presenza presso il COMUNE di Prata di Pordenone il giorno 08/10/2024 per copie della pratica demolizione corpo adiacente all'immobile, (allegato documentazione storica).
- Accesso alla Agenzia delle Entrate per il ritiro della planimetria catastale del 2007, cui in allegato.



accesso privato laterale di via Leonardo Da Vinci 54



Ghirano
33080 PN

45.846131, 12.568056

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **GHIRANO**
LEONARDO DA VINCI

Lotto: 001

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

Osservazioni: La certificazione notarile indica quali "attuali" proprietari dell'ente urbano i precedenti proprietari. Si rileva, tuttavia, che l'area di sedime di are 05 e ca 62 è stata trasformata da fabbricato rurale ad ente urbano (perdendo la ditta) e, come tale, risulta essere una pertinenza dell'abitazione intestata ai debitori esecutati; derivante dalla fusione dei mappali F. 22 N. 878 (ex 135 porzione), N. 881 (ex 136 porzione), N. 898 (ex 883 porzione, derivante dall'originario mappale 136) e N. 901 (ex 884 porzione, derivante dall'originario mappale 311), giusta denuncia di cambiamento presentata in data 12 febbraio 2007 prot. PN0027426.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Prata Di Pordenone (PN)

CAP: 33080 frazione: Ghirano, via Leonardo Da Vinci 54, si entra dalla strada bianca laterale.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 935, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 336,21

Catasto Terreni: Foglio 22, particella 935, ente urbano di are 5 e ca. 62.

Confini: Il terreno con sovrastante fabbricato confina (in mappa terreni) da nord girando in senso orario con mappali 386, 385, 906, 899, 934 via Leonardo Da Vinci 54

Conformità catastale: No



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

mappa catastale non coincidente con la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita sia come superficie coperta del fabbricato sia come limite del lotto.

Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto:

modifica del collegamento verticale dell'intero immobile, le scale interne; variazione distributiva spazi interni, spostamento bagno piano terra e inserimento di un secondo bagno al piano primo.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e solo successivamente aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione strutturali delle scale, inserimento secondo bagno al piano primo e richiesta di autorizzazione allo scarico.

Trattasi di interventi edilizi in assenza di titoli edilizi in riferimento alla planimetria catastale del 2007.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale;

note: è stato variato il collegamento verticale e distribuzione degli ambienti con spostamento del bagno al piano terra ed inserimento di un secondo bagno al piano primo.

Modifica di parte della forometria di facciata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile sorge nella zona periferica di Prata di Pordenone (PN) a circa 5 km, nella frazione di Ghirano, posta vicino alla confluenza tra i fiumi Livenza e Meduna. Trattasi di abitazione di tipo popolare di edificio bifamiliare; in origine era una casa rurale risalente ai primi anni del Novecento. L'unità in esame è costituita da un piano terra, zona giorno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, corridoio con vano scale, da un piano primo, zona notte, camera letto1, camera letto 2, bagno, disimpegno e da un piano sottotetto, soffitta altezza abitabile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale B2 residenziale di completamento estensiva e in parte a verde privato di servizio a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni paesaggistiche: stazione sciistica di Piancavallo

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

contro Rezzouq

iscritta a Pordenone il 08/11/2007 ai nn. 20666/5095. Importi: Ipoteca euro 198.000,00 – Capitale euro 99.000,00, durata 25 anni sugli immobili fg.22, particella 935.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore

contro

tà, derivante da verbale di pignoramento, trascritto a PORDENONE in data 04/12/2023 registro particolare n.13032 e registro generale n. 16936.

Altro:

Servitù attiva di passaggio con condutture costituita con atto autenticato dal Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone in data 30/03/2007 rep. 100747 e trascritto a Pordenone il 27/04/2007 ai nn. 7907/4649.

In base dell'atto di provenienza: Atto di compravendita; a rogito di GUIDO BEVILACQUA in data 22/10/2007 ai n. 31640 di Rep. e n.22096 fasc.; Registrato a PORDENONE in data 29/10/2007 ai nn. 11861/1T; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/10/2007 ai nn. 20186-20187/11996-11997; è presente una servitù di transito per qualsiasi uso e mezzo, per accesso alla strada pubblica via Leonardo Da Vinci, attraverso la esistente strada, delimitata da un lato da una recinzione in rete metallica e dall'altro da un muretto in calcestruzzo posto all'ingresso della strada pubblica, a cavallo dei mappali F. 22 N. 386 (ex 384) e 934, ed in prosecuzione, per uguale larghezza, a cavallo del mappale 935 e dell'adiacente mappale F.22 N. 385.

La parte acquirente si dichiara a conoscenza che con atto di compravendita in data 30 marzo 2007 n. 100747/22661 di rep. del notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone, ivi registrato il 26 aprile 2007 al n. 3783/1T, trascritto a Pordenone il 27 aprile 2007 ai nn. 7906/4648 ed ai nn. 7907/4649, sono state costituite le servitù necessarie per impianti tecnologici e per gli scarichi, a favore del fabbricato oggetto del presente atto ed a carico dell'area scoperta censita al F. 22 N. 934.

Nell'atto di compravendita del 22/10/2007 a firma del notaio Bevilacqua registrato a Pordenone il 29 ottobre 2007 al n. 11861 serie 1T è citato che i comparenti convengono che, sulla dividente e a cavallo tra i mappali F. 22 N. 934 e N. 935 sarà costruita a spese comuni tra i proprietari una recinzione, con modalità e tipologia costruttiva da convenirsi; dichiarano e riconoscono altresì che il muro esistente e dividente le due unità abitative suddette, resterà comune ad entrambe, da cielo a terra.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - solo per il piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Da punto di vista idrogeologico, l'area in oggetto è ubicata in zona a pericolosità idraulica moderata – P1 e rischio idraulico R1 quindi le ristrutturazioni edilizie ed ulteriori interventi potranno avvenire a patto che ne venga verificata la compatibilità idraulica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[Redacted]

di codice fiscale:

[Redacted]

codice fiscale:

proprietario/i ante causa degli attuali proprietari. L'immobile oggetto del presente atto era pervenuto alla parte venditrice [Redacted] per successione legittima in morte [Redacted]

(codice fiscale: [Redacted] (denuncia di successione n. 56 vol. 899 dell'Ufficio del Registro di Pordenone, ivi registrata il 27 febbraio 1999). Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 31/10/2007 reg. gen. n.20186 e reg. part. 11996

7. PRATICHE EDILIZIE:

EDIFICIO ANTE 1967.

Nessuna pratica edilizia per modifiche interne, nessuna autorizzazione allo scarico per presenza di secondo bagno dopo il 2007 in difformità dalla planimetria catastale in atto di compravendita. Si allega la dichiarazione del comune di Prata di Pordenone del 12/06/2024 Prot. N. 8944 Rif. Prot. 8495 in cui si scrive che nei loro uffici non risulta esserci alcuna documentazione presentata e relativa all'immobile catastalmente identificato al Foglio n. 22 Mapp. 935.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: edificio agricolo ante 67 con difformità edilizie in assenza di titolo edilizio rispetto all'unica planimetria catastale esistente del 2007.

Variazioni di rendita catastale dal 2007 al 2015 con aumento di vani da 6 a 7, (allegato visura sto-



rica).

Informazioni in merito alla conformità edilizia: edificio ante 1967, modifiche interne rispetto alla planimetria catastale del 2007, modifica vano scale, da piano terra a piano soffitta, spostamento del bagno a piano terra e presenza nuovo bagno piano primo.

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante al PRGC n. 39 rettificata con Delibera di Consiglio n. 69 del 13/11/2017
Zona omogenea:	B2 residenziale estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Variante 25 Adottata con D.C. n°62 del 30.09.2004 Approvata con D.C. n°5 del 28.01.2005 e resa esecutiva con D.P.G.R. n°729 del 07.04.2005 e pubblicata sul BUR n°19 del 11.05. 2005
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:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	200 m ³ per unità funzionale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione facente parte di una casa bifamiliare con ingresso indipendente posto sul retro della casa con cancello in ferro e due accessi pedonali e carraio sulla via laterale di via Leonardo Da Vinci del n. 54.

L'unità abitativa è costituita da un piano terra, zona giorno, salotto, soggiorno, cucina e bagno, corridoio che conduce al piano primo, zona notte, due camere da letto, di cui una di essa ha un ripostiglio/sottoscala, disimpegno, bagno e piano sottotetto, soffitta. (allegato planimetria rilievo stato di fatto)



1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto circa mq **562** corrispondenti a mq 153,84 commerciali

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: strada bianca laterale di via Leonardo da Vinci n.54;

ha un'altezza utile interna di circa 2.50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: impianti elettrico e di riscaldamento non funzionanti e non a norma.

Infissi esterni vetusti, con problemi di apertura e alcuni di essi vetri rotti.

Necessaria una manutenzione straordinaria dell'intero immobile anche se non necessita di manutenzione urgente.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: da collaudare
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti controsoffitti ammalorati da sostituire

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro battuto apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato



condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni**
coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia/pietrisco**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: cucina e bagno al piano terra e camere, bagno e corridoio al piano primo

Pavim. Interna

materiale: **graniglia di marmo**
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: piano terra, ingresso, soggiorno-pranzo

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata**
condizioni: **scarse**
Note: mentre sul lato sud vi è un altro ingresso con porta in legno e vetro anch'essa di scarse condizioni, protetta da una porta in alluminio e vetro

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gres**
condizioni: **sufficienti**
Note: le scale di accesso al sottotetto sono al grezzo**Impianti:**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma, non funzionante**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **scarse** conformità: **non a norma, non funzionante**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	65,39	€ 600,00



residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	53,11	€ 600,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	0,50	26,56	€ 600,00
AREA ESTERNA	sup lorda di pavimento	0,02	8,78	€ 600,00

153,84 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio di una bifamiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2023

Zona: Prata di Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia

Stato impianto: STACCATO- dismesso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione



Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note non funzionante

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

I valori medi di mercato sono stati rilevati presso operatori del mercato immobiliare di beni analoghi, nel comune di Prata di Pordenone (PN) e nei comuni limitrofi.

La media deriva dall'analisi delle recenti compravendite, unitamente ai valori reali di aggiudicazione di beni simili per tipologia e/o ubicazione e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata mediando i valori della stima con il criterio di stima comparativa, stima finanziarie e costo di costruzione.

Si tiene conto anche dell'ubicazione, della comodità di accesso, dello stato manutentivo esterno e interno dell'immobile, della presenza di impiantistica conforme o meno alla norma, della vetustà, del grado di finitura, dello scoperto di pertinenza, dell'occupazione dell' immobile, della situazione energetica e dell'eventuale valore paesaggistico ambientale.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PRATA DI PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 600 €/mq.



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.304,00,

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 100.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalen- te</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano terra	65,39	€ 600,00	€ 39.234,00
residenziale piano primo	53,11	€ 600,00	€ 31.866,00
sottotetto	26,56	€ 600,00	€ 15.936,00
AREA ESTERNA	8,78	€ 600,00	€ 5.268,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 92.304,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 100.000,00

Valore corpo € 97.434,67

Valore complessivo intero € 97.434,67

Valore complessivo diritto e quota € 97.434,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	153,84	€ 97.434,67	€ 97.434,67

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%)

€ 14.615,20

valore a forfait per pratica edilizia urbanistica in sanatoria

€ -15.000,00

valore a forfait per pulizia giardino e smaltimento rifiuti e piccole demolizioni

€ -5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **62.819,47**

CASARSA DELLA DELIZIA (PN)

07/11/2024

L'Esperto alla stima
Ing. Fedela Cipriani