

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario

in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 1, indirizzo Località Torricella n. 16, comune Valvasone Arzene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 114 mq, rendita € € 177,66

Corpo: Abitazione sub. 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario

in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 2, indirizzo Località Torricella n. 16, comune Valvasone Arzene, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 244 mq, rendita € € 438,99

Corpo: Deposito sub. 5

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario

in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 5, indirizzo Località Torricella n. 16, piano T, comune Valvasone Arzene, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, superficie 48 mq, rendita € € 49,89

2. Possesso

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Possesso: Libero

Corpo: Abitazione sub. 2

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Deposito sub. 5

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Abitazione sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito sub. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Abitazione sub. 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Abitazione sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito sub. 5

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Misure Penali: NO

Corpo: Abitazione sub. 2

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito sub. 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Abitazione sub. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Deposito sub. 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Torricella n. 16 – Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta da libero: € 213.334,80

Beni in **Valvasone Arzene (PN)**
Località/Frazione
Località Torricella n. 16

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione sub. 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Torricella n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 1, indirizzo Località Torricella n. 16, comune Valvasone Arzene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 114 mq, rendita € € 177,66

Derivante da: - 07.04.2005 frazionamento n.27949 catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.151 are 20.30 derivava F.34 n.744 are 8.30. - 19.04.2006 variazione e tipo mappale n.48205: catasto terreni la fusione di F.34 n.154 are 8.10 e n.744 are 8.30 originava il F.34 n.154 are 16.40 ente urbano. - 19.05.2006 variazione n.4546 – divisione, ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.34 n.154 e costituzione di F.34 n.154 sub 1, 2 e 3. - 05.11.2014 variazione territoriale n.3: catasto terreni F.34 n.154 are 16.40, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B). - 05.11.2014 variazione territoriale n.11: catasto fabbricati F.34 n.154 sub 3, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B). - 05.11.2014 variazione territoriale n.12: catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente la parete divisoria con il subalterno 2 al piano secondo.

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente

deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Identificativo corpo: Abitazione sub. 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Torricella n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 2, indirizzo Località Torricella n. 16, comune Valvasone Arzene, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 244 mq, rendita € € 438,99

Derivante da: - 07.04.2005 frazionamento n.27949 catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.151 are 20.30 derivava F.34 n.744 are 8.30. - 19.04.2006 variazione e tipo mappale n.48205: catasto terreni la fusione di F.34 n.154 are 8.10 e n.744 are 8.30 originava il F.34 n.154 are 16.40 ente urbano. - 19.05.2006 variazione n.4546 – divisione, ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.34 n.154 e costituzione di F.34 n.154 sub 1, 2 e 3. - 05.11.2014 variazione territoriale n.3: catasto terreni F.34 n.154 are 16.40, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B). - 05.11.2014 variazione territoriale n.11: catasto fabbricati F.34 n.154 sub 3, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B). - 05.11.2014 variazione territoriale n.12: catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, proveniente dal Comune di Valvasone, trasferito al Comune di Valvasone Arzene - Sezione Valvasone (B).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente la parete divisoria con il subalterno 1 al piano secondo.

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete

nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Identificativo corpo: Deposito sub. 5.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Località Torricella n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Comproprietario in regime di comunione, foglio 34, particella 154, subalterno 5, indirizzo Località Torricella n. 16, piano T, comune Valvasone Arzene, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, superficie 48 mq, rendita € € 49,89

Derivante da: 13.03.2023 pratica n. PN0012712 in atti dal 14.03.2023 - unità afferenti edificate su aree di corte, costituzione f. 34 particella 154 sub. 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: **Il deposito è stato censito in seguito al sopralluogo effettuato, in quanto regolarmente autorizzato ma non presente nel database dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.**

Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica

completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale con annesso deposito situato in zona periferica rispetto il centro di Valvasone.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone Arzene (PN), Località Torricella n. 16 Libero

Identificativo corpo: Abitazione sub. 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone Arzene (PN), Località Torricella n. 16

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Deposito sub. 5

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valvasone Arzene (PN), Località Torricella n. 16

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/11/2005 ai nn. 18846/4546; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Note: Contro:

[REDACTED], proprietari per la quota di ½ di ciascuno in regime di comunione legale. Immobili: Valvasone - catasto fabbricati F.34 n.154, catasto terreni F.34 n.744 are 8.30. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/08/2008 ai nn. 14061/2688; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000; Note: Contro:

[REDACTED], proprietari per la quota di ½ di ciascuno in regime di comunione legale. Immobili: Valvasone - catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.34 n.154 are 16.40. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/05/2022 ai nn. 7213/5432; Contro: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di ½ di ciascuno. Immobili: Valvasone Arzene – Valvasone (B) - catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.34 n.154. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 1**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/11/2005 ai nn. 18846/4546; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; Note: Contro: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietari per la quota di ½ di ciascuno in regime di comunione legale. Immobili: Valvasone - catasto fabbricati F.34 n.154, catasto terreni F.34 n.744 are 8.30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/08/2008 ai nn. 14061/2688; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000; Note: Contro: [REDACTED]
 [REDACTED], proprietari per la quota di ½ di ciascuno in regime di comunione legale. Immobili: Valvasone - catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.34 n.154 are 16.40. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/05/2022 ai nn. 7213/5432; Contro: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietari per la quota di ½ di ciascuno. Immobili: Valvasone Arzene – Valvasone (B) - catasto fabbricati F.34 n.154 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.34 n.154.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 2

Per quanto riguarda il subalterno 5 – deposito, le ipoteche e il pignoramento sono precedenti il censimento dell'immobile nel database censuario dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: Abitazione sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone (PN), Località Torricella n. 16

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G (EP gl,nren 519.45 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. [REDACTED]
 [REDACTED] in data 12.03.2023

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Abitazione sub. 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone (PN), Località Torricella n. 16

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica B (EP gl,nren 116.23 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] in data 10.03.2023

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Deposito sub. 5

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Valvasone (PN), Località Torricella n. 16

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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]

[REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione dei beni da ante ventennio **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 07/10/1991, ai nn. 118358; trascritto a Pordenone, in data 09/10/1991, ai nn. 10995/8460.

Note: [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.154, al catasto terreni F.34 n.154 are 8.10 e n.151 are 20.30.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione dei beni da ante ventennio **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 07/10/1991, ai nn. 118358; trascritto a Pordenone, in data 09/10/1991, ai nn. 10995/8460.

Note: [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.154, al catasto terreni F.34 n.154 are 8.10 e n.151 are 20.30.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione dei beni da ante ventennio **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 07/10/1991, ai nn. 118358; trascritto a Pordenone, in data 09/10/1991, ai nn. 10995/8460.

Note: [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.154, al catasto terreni F.34 n.154 are 8.10 e n.151 are 20.30.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub. 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Torricella n. 16

Numero pratica: Protocollo 1376

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero di fabbricato residenziale

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 22/02/1996 al n. di prot. 1376

NOTE: La pratica, riguardante anche l'attuale subalterno 2, è stata sospesa con comunicazione del 25.03.1996 e non ha avuto seguito.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Località Torricella n. 16

Numero pratica: Protocollo 1376

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero di fabbricato residenziale

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 22/02/1996 al n. di prot. 1376

NOTE: La pratica, riguardante anche l'attuale subalterno 1, è stata sospesa con comunicazione del 25.03.1996 e non ha avuto seguito.

Numero pratica: Protocollo 5260

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un muretto di cinta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/01/1981 al n. di prot. 5260

NOTE: Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori

Numero pratica: Protocollo 9233

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di accesso carraio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2004 al n. di prot. 9233

NOTE: Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori

Numero pratica: Protocollo 3994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Installazione impianto GPL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/2005 al n. di prot. 3994

NOTE: Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori

Numero pratica: Pratica 03/05 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria e conservazione tipologica di un edificio ad uso abitativo

Oggetto: manutenzione straordinaria e ampliamento
Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 814
Rilascio in data 17/03/2005 al n. di prot. 04/2005
NOTE: Autorizzazione di variante n. 09/2006 del 07.04.2006. Non è stata presentata la comunicazione di fine lavori entro il termine del 13.04.2008 indicato nell'autorizzazione.

Numero pratica: Pratica 21/05

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Installazione di impianto a pannelli solari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/09/2005 al n. di prot. 6835
Rilascio in data 29/12/2005 al n. di prot. 16/2005
NOTE: Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Località Torricella n. 16

Numero pratica: Protocollo 3236

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato accessorio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot. 7212
Rilascio in data 22/04/1993 al n. di prot. 3236
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub. 5

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è presente la parete divisoria con il subalterno 2 al piano secondo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza comunicazioni di ultimazione lavori
Regolarizzabili mediante: presentazione pratiche varie di fine lavori e Segnalazione di Agibilità per l'abitazione: € 2.600,00
Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è presente la parete divisoria con il subalterno 1 al piano secondo. Si dichiara la conformità edilizia in quanto le opere realizzate sono conformi alle pratiche edilizie presentate. I costi indicati riguardano la presentazione di fine lavori/agibilità per la chiusura delle pratiche.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza parete interna e modifica concimaia
Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità
Descrizione delle opere da sanare: Assenza parete interna e modifica concimaia
Istanza di riduzione a conformità: € 600,00
Oblazione: € 258,00
Oneri Totali: **€ 858,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub. 5

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 44 del 02.09.2020
Zona omogenea:	ZTO B - città consolidata di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 1

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 44 del 02.09.2020
Zona omogenea:	ZTO B - città consolidata di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub. 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 44 del 02.09.2020
Zona omogenea:	ZTO B - città consolidata di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub. 5

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione sub. 1**

Porzione di fabbricato residenziale posto in zona periferica rispetto il centro di Valvasone.

La costruzione dell'immobile è remota e successivamente non sono state realizzate opere di ristrutturazione/manutenzione.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio nel sottoscala; piano primo con camera, piano secondo con soffitta.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono parte in piastrelle parte in cemento liscio, in legno al piano primo.

I serramenti esterni, in parte assenti, sono in legno, privi di vetrocamera e dotati di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al bagno.

L'abitazione è dotata solamente dell'impianto elettrico, si trova in pessime condizioni di manutenzione e necessita di un completo intervento di ristrutturazione, ad eccezione della copertura superiore, rifatta in occasione della ristrutturazione dell'unità adiacente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Volume complessivo di circa mc **380,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero. Per l'immobile oggetto di valutazione, viste le attuali condizioni di manutenzione, è stata considerata la cubatura complessiva.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Volume complessivo	volume reale	1,00	380,00	€ 53,00
			380,00	

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione sub. 2**

Porzione di fabbricato residenziale posto in zona periferica rispetto il centro di Valvasone.

La costruzione originaria dell'immobile è remota, nel 2006 è stato ristrutturato ed ampliato.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con soggiorno, pranzo, bagno, ripostiglio, lavanderia oltre a deposito; piano primo con tre camere, bagno, ripostiglio e terrazzo; piano secondo con soffitta.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nei servizi igienici, in doghe di legno nelle camere, in cls liscio in soffitta.

I serramenti esterni sono in PVC, dotati di vetrocamera e in parte dotati di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori, con generatore a GPL posto nel sottotetto e da stufa a pellet per il riscaldamento della zona giorno e di parte della zona notte, oltre a impianto solare termico in copertura. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ van- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **311,80**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	superf. esterna lorda	1,00	106,60	€ 950,00
deposito piano terra	superf. esterna lorda	0,50	11,20	€ 950,00
piano primo	superf. esterna lorda	1,00	97,70	€ 950,00
terrazzo piano primo	superf. esterna lorda	0,33	4,13	€ 950,00
soffitta piano secondo	superf. esterna lorda	0,25	18,15	€ 950,00
			237,78	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito sub. 5**

Fabbricato destinato a deposito con annessa concimaia, posto in zona periferica rispetto il centro di Valvasone. La costruzione risale al 1993.

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composto da un unico ambiente privo di compartimentazioni interne, destinato a magazzino.

Le pareti sono state realizzate in blocchi di cemento, la copertura in legno con soprastante manto di copertura in tegole. Il pavimento è in cls liscio.

I serramenti esterni sono parte in legno e parte in metallo, privi di vetrocamera.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	superf. esterna lorda	1,00	48,00	€ 520,00

48,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Valvasone Arzene.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione sub. 1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 20.140,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Volume complessivo	380,00	€ 53,00	€ 20.140,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.140,00
Valore corpo	€ 20.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.140,00

Abitazione sub. 2. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 225.891,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	106,60	€ 950,00	€ 101.270,00
deposito piano terra	11,20	€ 950,00	€ 10.640,00
piano primo	97,70	€ 950,00	€ 92.815,00
terrazzo piano primo	4,13	€ 950,00	€ 3.923,50

soffitta piano secondo 18,15 € 950,00 € 17.242,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 225.891,00
 Valore corpo € 225.891,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 225.891,00
 Valore complessivo diritto e quota € 225.891,00

Deposito sub. 5. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 24.960,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	48,00	€ 520,00	€ 24.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 24.960,00
 Valore corpo € 24.960,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 24.960,00
 Valore complessivo diritto e quota € 24.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub. 1	Abitazione di tipo economico [A3]	380,00	€ 20.140,00	€ 20.140,00
Abitazione sub. 2	Abitazione di tipo economico [A3]	237,78	€ 225.891,00	€ 225.891,00
Deposito sub. 5	Magazzini e locali di deposito [C2]	48,00	€ 24.960,00	€ 24.960,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 54.198,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.458,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 213.334,80**

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratto per riassunto registri degli atti di matrimonio
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - pratica catastale
- Allegato L - documentazione fotografica

Data generazione:
15-03-2023 18:03:22



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E