
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:

N° Gen. Rep. **122/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001-002

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data.....

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 11.10.2023, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 27.11.2023 ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento n. 1511 di rep. in data 23.09.2020 e catastalmente identificati nel Comune di Fontanafredda come segue:
 - F. 44, mapp. 131 Sub. 1-4-5-7
 - F. 44, mapp. 557, Sub. 3-4-5-6
- (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/7), Autorimesse (C/6), Deposito (C/2)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 44, particella 131, sub. 1, piano S1-T-1	Ctg A/7 cl. 2	vani 7,0	R.C. €.	704,96 – Abitazione
Foglio 44, particella 131, sub. 4, piano S1	Ctg C/6 cl. 1	mq. 41	R.C. €.	88,93 – Autorimessa
Foglio 44, particella 131, sub. 5, piano S1	Ctg C/6 cl. 1	mq. 23	R.C. €.	49,89 – Autorimessa
Foglio 44, particella 131, sub. 7, piano T	Ctg C/2 cl. 2	mq.33	R.C. €.	34,09 – Deposito

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Categoria: Abitazioni di tipo civile (A/2), Autorimesse (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Foglio 44, particella 557, sub. 3, piano T	Ctg A/2 cl. 2	vani 4,0	R.C. €.	423,49 – Abitazione
Foglio 44, particella 557, sub. 4, piano T-1-2	Ctg A/2 cl. 2	vani 7,5	R.C. €.	794,05 – Abitazione
Foglio 44, particella 557, sub. 5, piano T	Ctg C/6 cl. 2	mq. 40	R.C. €.	101,23 – Autorimessa
Foglio 44, particella 557, sub. 6, piano T	Ctg C/6 cl. 1	mq.10	R.C. €.	21,69 – Autorimessa

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Possesso: Il fabbricato risulta attualmente occupato dal nucleo familiare del Sig.
quale erede legittimo del Sig.

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Possesso: Il fabbricato risulta attualmente occupato dai Sigg.ri

Sig.

quali eredi legittimi del

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Accessibilità: NO

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Accessibilità: NO

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Creditori iscritti:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.- con sede in Orsago

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Creditori iscritti:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.- con sede in Orsago

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Comproprietari: nessuno

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Misure Penali: NO

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 26

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Prezzo a base d'asta = €. 150.000,00

LOTTO 2

Bene: Comune di FONTANAFREDDA (PN) – via D. Guerrazzi n. 24

Corpo: Abitazione residenziale e accessori

Prezzo a base d'asta = €. 150.000,00

Beni in Comune di FONTANAFREDDA (PN)
Via D. Guerrazza n. 26
F.44, mapp. 131, Sub.1-4-5-7

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE E AUTORIMESSA IN COMUNE DI FONTANAFREDDA – VIA D. GUERRAZZI n. 26

Quota e tipologia del diritto

proprietà per l'intero

Identificazione catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – elaborato planimetrico)

Foglio 44, particella 131, sub. 1, piano S1-T-1 Ctg A/7 cl. 2 vani 7,0 R.C. € 704,96– Abitazione

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 131, sub. 4, piano S1 Ctg C/6 cl. 1 mq. 41 R.C. € 88,93 – Autorimessa

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 131, sub. 5, piano S1 Ctg C/6 cl. 1 mq. 23 R.C. € 49,89 – Autorimessa

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 131, sub. 7, piano T Ctg C/2 cl. 2 mq. 33 R.C. € 34,09 – Deposito

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 22.63

(vedi allegato 9 – visura catastale)

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto, alla data del 20.10.2023 non risulta presentata la denuncia di successione in morte di

A seguito Atto di Accettazione Espressa di Eredità in morte di _____ di rep. del 18.04.2023 notaio Cristiano JUS, registrato a Pordenone il 27.04.2023 al n. 5303 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2023 ai nn. 5951 RG/4639 RP l'eredità si è devoluta in forza di Legge agli eredi:

- _____ – per la quota di 1/3
- _____ – per la quota di 1/3
- _____ – per la quota di 1/3

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva quanto segue:

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare Sub. 1 risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che i locali cantina e legnaia posti al piano seminterrato sono di fatto utilizzati a taverna e camera
- La rappresentazione grafica delle unità immobiliari identificate ai Sub. 4-5-7 risultano sostanzial-

mente conformi allo stato dei luoghi.

- In sede di sopralluogo si sono rilevati due corpi esterni aventi struttura leggera in legno e lamiera delle dimensioni di mt. 2.15 x4.40 e 2,70x4,85 non rappresentati nella planimetria e mappa catastale.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale il cui costo viene stimato in complessivi € 3.000,00 oltre oneri accessori.

NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità abitativa facente parte di fabbricato di tipo bifamiliare su due livelli fuori terra più accessori al piano seminterrato sito in Comune di Fontanafredda – via D. Guerrazzi n. 26, in zona a prevalente destinazione residenziale.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Fontanafredda.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dal raccordo autostradale della "A28" Portogruaro/Conegliano, oltre che da una serie di strade secondarie locali.

L'area, posta a breve distanza dalla linea ferroviaria TREVISO-UDINE, risulta inoltre ricadente in "Fasce di rispetto delle linee elettriche".

(vedi allegato 10 – ortofoto)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: area a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta attualmente occupato dal nucleo familiare del Sig. _____ quale erede legittimo del Sig. _____

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Trascrizione Scrittura Privata autenticata per costituzione di diritti reali a titolo gratuito** per costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL
Rogito n. 39158 di rep. in data 22.05.1974, notaio Gustavo PISENTI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23.10.1974 ai nn. 8882 R.G./8205 R.P.
(vedi allegato 11 – nota di trascrizione)
2. **Trascrizione Vincolo di Cubatura** Rogito n. 25389 di rep. in data 25.05.2005, notaio Guido BEVI-LACQUA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.06.2005 ai nn. 10509 R.G./6737 R.P.
(vedi allegato 12 – nota di trascrizione)
3. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.-** con sede in Orsago _____ contro _____, gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda
 - F. 44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7
 - F. 44, mapp. 557, Sub. 3-5-6-4
 Rogito n. 1484 di rep. del 03.05.2018, Tribunale di Treviso, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.07.2018 ai nn. 11181 R.G./1735 R.P.
 Importo capitale = € 24.254,12
 Importo totale = € 36.000,00
(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

4. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.-** con sede in Orsago (codice fiscale:) contro gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda

- F. 44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7
- F. 44, mapp. 557, Sub. 3-5-6-4

Rogito n. 1511 di rep. in data 23.09.2020, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 16.10.2020 ai nn. 12352 R.G./8656 R.P.
(vedi allegato 14 – nota di trascrizione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati

Alle unità immobiliari sopradescritte compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 8 (corte esterna)

Spese condominiali: non rilevati

Certificato di Destinazione Urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area contraddistinta al F. 44, mapp. 131, ricadente parte in zona residenziale B.2 (zone residenziali di completamento estensive), parte in zona C.0 (zone residenziali di espansione con PAC approvato/attuato) e parte in zona VP (verde privato)
L'area inoltre risulta ricadente in "Fasce di rispetto delle linee elettriche".

(vedi allegato 15 – estratto di PRG)

Estratto per riassunto Atto di Matrimonio

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Polcenigo in data 22.01.2024 il Sig. (quale erede del Sig. risulta coniugato in regime di comunione legale con la (vedi allegato 16 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni sono pervenuti al Sig. a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) **Atto di Donazione con onere di Vitalizio Alimentare** n. 20365/4445 di rep. del 09.03.1979, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30.03.1979 ai n. 2497 R.G./2159 R.P.
(vedi allegato 17 – trascrizione atto di donazione)
- 2) **Atto di Donazione** n. 32901/7150 di rep. del 18.02.1982, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.03.1982 ai n. 2596 R.G./2101 R.P.
(vedi allegato 18 – trascrizione atto di donazione)
- 3) **Atto di Donazione** n. 84607 di rep. del 28.01.1992, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.02.1992 ai n. 2556 R.G./2097 R.P.
(vedi allegato 19 – trascrizione atto di donazione)

A seguito di successivi atti di variazione catastale le originarie particelle venivano variate e si costituivano le attuali particelle

- F.44, mapp. 131 della superficie catastale di are 22.63
- F.44, mapp. 557 della superficie catastale di are 22.25

A seguito Atto di Accettazione Espressa di Eredità in morte di i rep. del 18.04.2023 notaio Cristiano JUS, registrato a Pordenone il 27.04.2023 al n. 5303 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2023 ai nn. 5951 RG/4639 RP l'eredità si è devoluta in forza di Legge agli eredi:

- per la quota di 1/3
- per la quota di 1/3
- per la quota di 1/3

(vedi allegato 20 – atto di accettazione eredità)

(vedi allegato 21 – nota di trascrizione)

Da ricerche effettuate fino alla data del 20.10.2023 non si è reperita la trascrizione della denuncia di successione in morte del Sig.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi alla realizzazione del fabbricato residenziale

1. **Identificativo:** Nulla Osta edilizio del 25.02.1969 – pratica edilizia n. 23/1969

Tipo pratica: Nulla Osta edilizio

Per lavori: Costruzione di casa con due appartamenti

Rilascio in data 25.02.1969 – Pratica edilizia n. 23/1969

Autorizzazione di abitabilità del 18.12.1970 – pratica n. 23/1969

(vedi allegato 22 – permesso di costruzione)

(vedi allegato 23 – autorizzazione di abitabilità)

2. **Identificativo:** Autorizzazione edilizia n. 7472 del 16.10.1970

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Attraversamento sede stradale

Rilascio in data 16.10.1970 – prot. 7472

(vedi allegato 24 – nulla osta edilizio)

3. **Identificativo:** Concessione edilizia n. 60 del 24.11.2004

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Lavori: Ampliamento, cambio destinazione d'uso, variazioni prospettiche, redistribuzione interna

Rilascio in data: 24.11.2004 Concessione edilizia n. 60

Certificato di abitabilità del 24.11.2004 n. 60

(vedi allegato 25 – concessione edilizia)

(vedi allegato 26 – autorizzazione di abitabilità)

4. **Identificativo:** Concessione Edilizia N. 12 del 11.02.1997 – pratica edilizia n. 96/317

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di due portici aperti e recinzione

Rilascio in data 11.02.1997 – Pratica edilizia n. 96/317

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

5. **Identificativo:** Denuncia Inizio Attività N. 115/98 del 15.06.1998

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla concessione edilizia n. 12 del 11.02.1997

(vedi allegato 28 – denuncia Inizio Attività)

Le opere strutturali di cui alla Concessione edilizia n. 12 del 11.02.1997 sono state collaudate dall'ing. MENEGOLLI Umberto con certificato di colludo depositato presso i Servizi Tecnici della Provincia di Pordenone in data 07,12,1998 al n. 20824

(vedi allegato 29 – certificato di collaudo)

I lavori di cui alla concessione edilizia n. 12 del 11.02.1997 e successiva Denuncia Inizio Attività n. 115 del 15.06.1998 sono state rese agibili con certificato di abitabilità n. 40 del 04.08.1999

(vedi allegato 30 – certificato di abitabilità)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto si rileva quanto segue:

- La rappresentazione grafica dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato ad eccezione che i locali cantina e legnaia posti al piano seminterrato sono di fatto utilizzati a taverna e camera. Si dovrà ripristinare l'originario utilizzo dei locali.
- Il corpo accessorio esterno identificato al Sub. 7 presenta forma rettangolare con dimensioni di mt. 9,25x4,30 e superficie coperta di mq. 39,77.

Lo stesso corpo accessorio autorizzato presenta forma irregolare con dimensioni massime di mt.

8,98x4,30 ed occupante una superficie coperta di mq. 37,51.

Dovrà essere presentata istanza di sanatoria il cui costo viene sommariamente stimato in € 5.000,00.

(vedi allegato 31 – planimetria)

- In sede di sopralluogo si sono rilevati due corpi esterni aventi struttura leggera in legno e lamiera delle dimensioni di mt. 2,15 x4,40 e 2,70x4,85 di cui non si è reperito il prescritto titolo abilitativo.

Trattandosi di costruzioni leggere e facilmente removibili se ne prevede la totale rimozione.

Considerate le sopradescritte premesse NON si dichiara la conformità edilizia

DESCRIZIONE

ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 44, MAPP.131, SUB.1-4-5-7

Trattasi di abitazione facente parte di fabbricato in bifamiliare su due livelli fuori terra più accessori sito in Comune di Fontanafredda – via D. Guerrazzi n. 26, e catastalmente identificato al F. 44, mapp. 131 della superficie catastale di mq. 2.263,00

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via attraverso accesso carraio e pedonale dotato di cancello in ferro con apertura elettrica.

L'area scoperta risulta quasi totalmente sistemata a giardino con verde inerbato e piantumato con essenze legnose di medio/alto fusto con percorsi esterni e spazi di manovra in quadrotti di porfido.

L'area esterna è recintata con recinzione in muretto e ringhiera, lungo il fronte strada, e muretto con rete metallica e antistante siepe sui restanti lati.

L'area retrostante il fabbricato è attraversata da una linea elettrica di alta tensione.

L'abitazione si eleva su due livelli fuori terra più seminterrato, sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano seminterrato: autorimessa e locali accessori alla residenza
- Piano rialzato con accesso attraverso antistante terrazza e scale esterne di collegamento formato da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio;
- Piano primo: locale unico ad uso soffitta accessibile e praticabile

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- Struttura portante mista in calcestruzzo armato e laterizio priva di isolamento;
- Finitura esterna con intonaco "a marmorino" tinteggiato a civile;
- Solaio d'interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Manto di copertura in tegole con lattoneria in lamiera
- Divisori interni in laterizio;
- Serramenti esterni al piano rialzato in legno con vetro camera dotati di tapparelle in PVC
- Serramenti esterni al piano seminterrato parte in legno con vetro semplice e parte in alluminio anodizzato con ante d'oscuro in legno
- Serramenti esterni al piano primo in legno con vetro semplice
- Portone autorimessa coibentato
- Pavimenti piano seminterrato e rialzato in marmo/piastrelle/parquette
- Pavimento soffitta in calcestruzzo
- Pavimenti e rivestimenti cucina e bagni in piastrelle
- Intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni;
- Porte interne in legno tamburato con inserti in vetro
- Impianto idro-sanitario, elettrico e di climatizzazione;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti lamellari;

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

In adiacenza all'abitazione si rileva una tettoia delle dimensioni di mt. 3,90x6,50 e della superficie coperta di mq. 25,35 ad uso posto auto con struttura portante costituita da pilastri in calcestruzzo armato intonacati e tinteggiati a sostegno della copertura inclinata in latero-cemento con sovra-

stante manto in tegole e pavimento in piastrelle.
 (vedi allegato 32– documentazione fotografica esterni)
 (vedi allegato 33– documentazione fotografica interni)

Di pertinenza all'abitazione si rileva, sul retro della proprietà, un corpo accessorio su un livello fuori terra della superficie coperta di mq. 40.00 (circa), avente struttura portante in blocchi di calcestruzzo intonacati al "grezzo", copertura a falda unica in legno con manto in tegole, pavimento in liscio di calcestruzzo, serramenti esterni in legno con vetro semplice e dotato di impianto di illuminazione.

(vedi allegato 34– documentazione fotografica accessorio)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F.44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7	Superficie commerciale	mq. 298,50	1,00	mq. 298,50	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano rialzato		= mq. 135,00 (circa)
- Accessori al piano seminterrato	mq. 135,00 x 0,70	= mq. 94,50 (circa)
- Soffitta al piano primo	mq. 135,00 x 0,30	= mq. 40,50 (circa)
- Tettoia uso posto auto	mq. 25,00 x 0,50	= mq. 12,50 (circa)
- Accessorio esterno	mq. 40,00 x 0,40	= mq. 16,00 (circa)
	Sommano	= mq. 298,50 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di provvedere alla realizzazione delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi.
- alla necessità di fornire l'attestato di prestazione energetica e provvedere all'aggiornamento catastale

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI FONTANAFREDDA

Primo semestre anno 2023

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

Abitazioni di tipo economico- Stato conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 600,00 a €. 900,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI FONTANAFREDDA

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

Abitazioni del tipo usato in periferie

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 900,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, dello stato di conservazione, che l'area è posta a breve distanza dalla linea ferroviaria TREVISO-UDINE ed è interessata dalla presenza di una linea elettrica di alta tensione, ritiene di assumere il seguente valore unitario.

Valore unitario adottato = €/mq 600,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7	superficie pavimento	mq. 298,50	€ 600,00	€ 179.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difetti e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 179.100,00 x 0.15%) **€ 26.865,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 152.235,00**

ARROTONDATO A

€ 150.000,00

Beni in Comune di FONTANAFREDDA (PN)
Via D. Guerrazza n. 24
F.44, mapp. 557, Sub.3-4-5-6

LOTTO: 002

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE E AUTORIMESSA IN COMUNE DI FONTANAFREDDA – VIA D. GUERRAZZI n. 24

Quota e tipologia del diritto

– proprietà per l'intero

Identificazione catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 35 – elaborato planimetrico)

Foglio 44, particella 557, sub. 3, piano T Ctg A/2 cl. 2 vani 4,0 R.C. €. 423,49– Abitazione
(vedi allegato 36 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 557, sub. 4, piano T-1-2 Ctg A/2 cl. 2 vani 7,5 R.C. €. 794,05 – Abitazione
(vedi allegato 37 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 557, sub. 5, piano T Ctg C/6 cl. 2 mq. 40 R.C. €. 101,23 – Autorimessa
(vedi allegato 38 – planimetria catastale)

Foglio 44, particella 557, sub. 6, piano T Ctg C/6 cl. 1 mq. 10 R.C. €. 21,69 – Autorimessa
(vedi allegato 39 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 22.25

(vedi allegato 40 – visura catastale)

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto, alla data del 20.10.2023 non risulta presentata la denuncia di successione in morte di

A seguito Atto di Accettazione Espressa Eredità in morte di _____ di rep. del 18.04.2023 notaio Cristiano JUS, registrato a Pordenone il 27.04.2023 al n. 5303 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2023 ai nn. 5951 RG/4639 RP l'eredità si è devoluta in forza di Legge agli eredi:

- _____ – per la quota di 1/3
- _____ per la quota di 1/3
- _____ – per la quota di 1/3

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità abitativa facente parte di fabbricato di tipo bifamiliare su due livelli fuori terra più accessori al piano seminterrato sito in Comune di Fontanafredda – via D. Guerrazzi n. 24, in zona a prevalente destinazione residenziale.

La zona è ubicata in prossimità del centro abitato di Fontanafredda.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dal raccordo autostradale della "A28" Portogruaro/Conegliano, oltre che da una serie di strade secondarie locali.

L'area, posta a breve distanza dalla linea ferroviaria TREVISO-UDINE, risulta inoltre ricadente in "Fasce di rispetto delle linee elettriche".

(vedi allegato 10 – ortofoto)

Dalla sovrapposizione tra la mappa google e la mappa catastale si rileva che la recinzione con siepe, corrente lungo il lato nord est della proprietà, non segue il limite catastale.

Si evidenzia che l'area di proprietà si estende anche oltre la siepe.

(vedi allegato 41 – sovrapposizione mappe)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: area a traffico locale

Dotazione Parcheggi: buona

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta attualmente occupato dai Sigg.ri

e

quali eredi legittimi del Sig.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Trascrizione Scrittura Privata autenticata per costituzione di diritti reali a titolo gratuito** per costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL
Rogito n. 39158 di rep. in data 22.05.1974, notaio Gustavo PISENTI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23.10.1974 ai nn. 8882 R.G./8205 R.P.
(vedi allegato 11 – nota di trascrizione)
2. **Trascrizione Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di diritti reali a titolo gratuito** per costituzione di servitù di passaggio e reti tecnologiche
Rogito n. 112762 di rep. in data 16.06.1993, notaio Simone GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13.07.1993 ai nn. 7766 R.G./6011 R.P.
(vedi allegato 42 – nota di trascrizione)
3. **Trascrizione Vincolo di Cubatura** Rogito n. 25389 di rep. in data 25.05.2005, notaio Guido BEVI-LACQUA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.06.2005 ai nn. 10509 R.G./6737 R.P.
(vedi allegato 12 – nota di trascrizione)
4. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.-** con sede in Orsago (codice fiscale: 03669140265) contro _____, gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda
 - F. 44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7
 - F. 44, mapp. 557, Sub. 3-5-6-4
 Rogito n. 1484 di rep. del 03.05.2018, Tribunale di Treviso, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.07.2018 ai nn. 11181 R.G./1735 R.P.
Importo capitale = €. 24.254,12

Importo totale = €. 36.000,00
(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop.-** con sede in Orsago (codice fiscale:) contro gravante sui seguenti beni immobili in Comune di Fontanafredda

fontanafredda

- F. 44, mapp. 131, Sub. 5-4-1-7

- F. 44, mapp. 557, Sub. 3-5-6-4

Rogito n. 1511 di rep. in data 23.09.2020, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 16.10.2020 ai nn. 12352 R.G./8656 R.P.

(vedi allegato 14 – nota di trascrizione)

5. ALRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati

Alle unità immobiliari sopradescritte compete il "Bene Comune Non Censibile" contraddistinto al Sub. 7 (corte esterna)

Spese condominiali: non rilevati

Certificato di Destinazione Urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area contraddistinta al F. 44, mapp. 557, ricadente parte in zona residenziale B.2 (zone residenziali di completamento estensive), parte in zona C.0 (zone residenziali di espansione con PAC approvato/attuato) e parte in zona VP (verde privato)

L'area inoltre risulta ricadente in "Fasce di rispetto delle linee elettriche".

(vedi allegato 15 – estratto di PRG)

Estratto per riassunto Atto di Matrimonio

In base al certificato rilasciato dal Comune di Fontanafredda in data 23.02.2024 i Sigg.ri risultano di stato libero

(vedi allegato 43 – certificato di stato libero)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni sono pervenuti al Sig. a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

1) Atto di Donazione con onere di Vitalizio Alimentare n. 20365/4445 di rep. del 09.03.1979, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30.03.1979 ai n. 2497 R.G/2159 R.P

(vedi allegato 17 – trascrizione atto di donazione)

2) Atto di Donazione n. 32901/7150 di rep. del 18.02.1982, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 12.03.1982 ai n. 2596 R.G/2101 R.P

(vedi allegato 18 – trascrizione atto di donazione)

3) Atto di Donazione n. 84607 di rep. del 28.01.1992, notaio Pietro BUSCIO, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.02.1992 ai n. 2556 R.G/2097 R.P

(vedi allegato 19 – trascrizione atto di donazione)

A seguito di successivi atti di variazione catastale le originarie particelle venivano variate e si costituivano le attuali particelle

- F.44, mapp. 131 della superficie catastale di are 22.63

- F.44, mapp. 557 della superficie catastale di are 22.25

A seguito Atto di Accettazione Espressa di Eredità in morte di di rep. del 18.04.2023 notaio Cristiano JUS, registrato a Pordenone il 27.04.2023 al n. 5303 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2023 ai nn. 5951 RG/4639 RP l'eredità si è devoluta in forza di Legge agli eredi:

-

- per la quota di 1/3

-

- per la quota di 1/3

-

- per la quota di 1/3

(vedi allegato 20 – atto di accettazione eredità)

(vedi allegato 21 – nota di trascrizione)

Da ricerche effettuate fino alla data del 20.10.2023 non si è reperita la trascrizione della denuncia di successione in morte del Sig.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi alla realizzazione del fabbricato residenziale

1. Identificativo: Nulla Osta edilizio del 25.02.1969 – pratica edilizia n. 23/1969

Tipo pratica: Nulla Osta edilizio

Per lavori: Costruzione di casa con due appartamenti

Rilascio in data 25.02.1969 – Pratica edilizia n. 23/1969

Autorizzazione di abitabilità del 18.12.1970 – pratica n. 23/1969

(vedi allegato 22 – permesso di costruzione)

(vedi allegato 23 – autorizzazione di abitabilità)

2. Identificativo: Autorizzazione edilizia n. 7472 del 16.10.1970

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Attraversamento sede stradale

Rilascio in data 16.10.1970 – prot. 7472

(vedi allegato 24 – nulla osta edilizio)

3. Identificativo: Concessione edilizia n. 60 del 24.11.2004

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Lavori: Ampliamento, cambio destinazione d'uso, variazioni prospettiche, redistribuzione interna

Rilascio in data: 24.11.2004 Concessione edilizia n. 60

Certificato di abitabilità del 24.11.2004 n. 60

(vedi allegato 25 – licenza edilizia)

(vedi allegato 26 – autorizzazione di abitabilità)

4. Identificativo: Concessione Edilizia N. 12 del 11.02.1997 – pratica edilizia n. 96/317

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di due portici aperti e recinzione

Rilascio in data 11.02.1997 – Pratica edilizia n. 96/317

(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

5. Identificativo: Denuncia Inizio Attività N. 115/98 del 15.06.1998

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla concessione edilizia n. 12 del 11.02.1997

(vedi allegato 28 – denuncia Inizio Attività)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto si rileva quanto segue:

- La rappresentazione grafica dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato
- Relativamente al corpo accessorio esterno non si è reperito il prescritto titolo abilitativo. Dovrà essere presentata istanza di sanatoria il cui costo per spese tecniche e oblazione viene sommariamente stimato in €. 7.000,00.

Considerate le sopradescritte premesse NON si dichiara la conformità edilizia

DESCRIZIONE
ABITAZIONE E ACCESSORI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL
F. 44, MAPP.557, SUB.3-4-5-6

Trattasi di abitazione facente parte di fabbricato in bifamiliare su due livelli fuori terra più accessori sito in Comune di Fontanafredda – via D. Guerrazzi n. 24, e catastalmente identificato al F. 44, mapp. 557 della superficie catastale di mq. 2.225,00

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via attraverso accesso carraio e pedonale dotato di cancello in ferro con apertura elettrica.

L'area scoperta risulta quasi totalmente sistemata a giardino con verde inerbato e piantumata con essenze legnose di medio/alto fusto con percorsi esterni e spazi di manovra in lastre di ghiaietto lavato

L'area esterna è recintata con recinzione in muretto e ringhiera, lungo il fronte strada, e muretto con rete metallica e antistante siepe sui restanti lati.

L'area retrostante il fabbricato è attraversata da una linea elettrica con presenza di un traliccio dell'alta tensione.

Il fabbricato residenziale si eleva su due livelli fuori terra più seminterrato, sviluppa una superficie coperta di mq. 135.00 (circa) ed è di fatto formato da due alloggi così descritti:

ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO (Sub. 3) h.=2.20 - occupata dal Sig.

formata da cucina-soggiorno, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

ABITAZIONE AI PIANI SEMINTERRATO, RIALZATO E PRIMO (Sub. 4) occupata da

- Piano seminterrato: locali accessori ad uso residenziale e autorimessa
- Piano rialzato con accesso attraverso antistante terrazza e scale esterne di collegamento formato da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio;
- Piano primo: locale ad uso soffitta accessibile e praticabile

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- Struttura portante mista in calcestruzzo armato e laterizio priva di isolamento;
- Finitura esterna con intonaco "a marmorino" tinteggiato a civile;
- Solaio d'interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Manto di copertura in tegole con lattoneria in lamiera
- Divisori interni in laterizio;
- Serramenti esterni al piano rialzato in legno con vetro semplice e parte con doppio serramento in legno e alluminio dotati di tapparelle in PVC
- Serramenti esterni al piano seminterrato in legno e alluminio anodizzato con vetro camera e ante d'oscuro in legno
- Serramenti esterni al piano primo in legno con vetro semplice
- Portone autorimessa in lamiera
- Pavimenti piano seminterrato e rialzato in piastrelle/prefinito/moquette
- Pavimento soffitta in calcestruzzo
- Pavimenti e rivestimenti cucina e bagni in piastrelle
- Intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni;
- Porte interne in legno tamburato con inserti in vetro
- Impianto idro-sanitario, elettrico e di climatizzazione;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia comune e corpi radianti lamellari;

Nel suo complesso l'unità abitativa si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 44- documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 45- documentazione fotografica interni)

Di pertinenza all'abitazione si rileva, sul retro della proprietà, un corpo accessorio su un livello fuori terra della superficie coperta di mq. 40.00 (circa), avente struttura portante in ferro, tamponamenti in pannelli di monopanel, pavimento in liscio di calcestruzzo, serramenti esterni in ferro con vetro semplice e dotato di impianto elettrico con tubazioni fuori traccia.

(vedi allegato 46- documentazione fotografica accessorio)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	-------	------------------------	-----------------

ABITAZIONE F.44, mapp. 557, Sub. 3-4-5-6	Superficie commerciale	mq. 294,00	1,00	mq. 294,00	
---	---------------------------	------------	------	------------	--

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano rialzato		= mq. 135,00 (circa)
- Abitazione al piano seminterrato		= mq. 70,00 (circa)
- Accessori al piano seminterrato	mq. 65,00 x 0,50	= mq. 32,50 (circa)
- Soffitta al piano primo	mq. 135,00 x 0,30	= mq. 40,50 (circa)
- Accessorio esterno	mq. 40,00 x 0,40	= mq. 16,00 (circa)
	Sommano	= mq. 294,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di fornire l'attestato di prestazione energetica

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI FONTANAFREDDA

Primo semestre anno 2023

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

Abitazioni di tipo economico- Stato conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA €. 600,00 a €. 900,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI FONTANAFREDDA

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

Abitazioni del tipo usato in periferia

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 900,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, dello stato di conservazione, che l'area è posta a breve distanza dalla linea ferroviaria TREVISO-UDINE ed è interessata dalla presenza un traliccio dell'alta tensione, ritiene di assumere il seguente valore unitario.

Valore unitario adottato = €/mq 600,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F.44, mapp. 557, Sub. 3-4-5-6	superficie pavimento	mq. 294,00	€ 600,00	€ 176.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difetti e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 176.400,00 x 0.15%) **€ 26.460,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 149.940,00**

ARROTONDATO A**€ 150.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

05 APR. 2024

