

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **168/2019**

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

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

**Lotto 001**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**VILLETTA**

**IN COMUNE DI PORDENONE**

**Geom. Antonio Taiariol**

C.F.TRLNTN64L14G888E

P.IVA 01136720933

Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda

Tel.0434565110

studiotaiariol@gmail.com

antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Descrizione zona:** Zona Periferica

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Corpo:** A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

**COMUNE DI PORDENONE**

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

Nuda proprieta' per 1000/1000

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

Usufrutto 1000/1000

CATASTO URBANO

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

CATASTO TERRENI

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

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

### 2. Possesso

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Corpo:** A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

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

**Lotto:** 001 – VEDI CERTIFICAZIONE ALLEGATA

#### 5. **Comproprietari**

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Corpo:** A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Corpo:** A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

**Corpo:** A-Portione di villetta bifamiliare e area scoperta

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. **Prezzo**

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

**Lotto:** 001 - LOTTO PRIMO

Valore di stima per l'intero € 207.880,00

Valore di stima usufrutto € 114.334,00

**Valore di stima nuda proprietà € 93.546,00**

## Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL

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

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

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

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

**Lotto: 001**

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

Vedi documentazione allegata

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

Vedi documentazione allegata

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

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

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

**Codice Fiscale:** [REDACTED]

**Residenza:** Pordenone Via Fornace 30/A

**Stato Civile:** [REDACTED]

**Regime Patrimoniale:** [REDACTED]

**Data Matrimonio:** [REDACTED]

**Ulteriori informazioni sul debitore:** [REDACTED] [REDACTED]

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

---

**Identificato al catasto urbano:**

---

COMUNE DI PORDENONE

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

Nuda proprietà per 1000/1000

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

Usufrutto 1000/1000

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

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è condominio

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

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

---

**Identificato al catasto terreni:**

---

COMUNE DI PORDENONE

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

Nuda proprietà per 1000/1000

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

Usufrutto 1000/1000

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

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

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

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

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

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

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO VISURE AGENZIA DELLE ENTRATE AL 28.03.2022

*Si rimanda alle certificazioni IPO-CATASTALI allegate*

#### FG.26 MAP.784 sub.1-2

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

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

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

#### FG.26 MAP.334 terreno

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

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

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

#### FG.26 MAP.783 terreno

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non è condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non presente

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

**Millesimi di proprietà:** Non è condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Esternamente l'area è inghiaata

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non è stato redatto il certificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario **proprietario/i ante ventennio al 15/03/2005** . In forza di ante ventennio.

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Numero pratica: 29713/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

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

### **Numero pratica: 20216/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura intestazione

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

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

### **Numero pratica: 406/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale bifamiliare e recinzione

Oggetto: variante

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

### **Numero pratica: 667/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità



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

**Numero pratica: 372/2013**

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

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

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

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

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

**Costruzione di un accessorio** per il deposito attrezzi in legno

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione

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

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**VENDITA:**

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

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

**PROVENIENZA DEI TERRENI:**

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

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

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

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

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

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Abitazione di tipo civile**

**Porzione di villetta bifamiliare e area scoperta**

**Caratteristiche strutturali:**

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

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

Strutture verticali            materiale: **muratura**  
condizioni: **non rilevabili**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

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

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

Manto di copertura            materiale: **Tegole**  
coibentazione: **non rilevabile**  
condizioni: **buone**

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

Pavim. Esterna                materiale: **piastrelle**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna                materiale: **piastrelle**  
condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: zona giorno e bagni

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**  
condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: zona note

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina**  
materiale: **piastrelle**  
condizioni: **buone**

#### **Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **non rilevabili**

Fognatura

tipologia: **separata**  
rete di smaltimento: **non rilevabile**  
recapito: **pozzo perdente**  
ispezionabilità : **sufficiente**  
condizioni: **non rilevabile**  
conformità: **non rilevabile**

Gas

tipologia: **non rilevabile**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **non rilevabile**  
condizioni: **non rilevabile**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **non rilevabile**  
diffusori: **termosifoni**  
condizioni: **non rilevabili**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

**ABITAZIONE E PERTINENZA FG.26 MAP.784**

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

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

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

**Fg.26 Map.783**

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

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

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

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegate per realizzare la banca dati stessa.

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

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Osservatorio del mercato immobiliare (Valori OMI);

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

Agenzie immobiliari e imprese della zona;

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

Stima sintetica comparativa parametrica € 198.380,00.

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

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

**Riepilogo:**

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

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 14.031, 90

**8.4 Prezzo base d'asta della nuda proprietà:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 79.514,00**

\*\*\*\*\*

**Allegati**

Visure ipotecarie.

Visure catastali.

Variatione catastale.

Copia atto provenienza.

Richiesta insussistenza contratti di locazione.

Permessi Edilizi, Agibilità, Elaborati grafici.

Documentazione Fotografica.

Fontanafredda li, 11.05.2022

L'Esperto alla stima  
**Geometra Antonio Taiariol**