Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **206/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted], Proprietà per 1/2 [redacted], Proprietà per 1/2, foglio 3, particella 365, subalterno 2, indirizzo Via Fautario, piano S1-T, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 121 mq, rendita € € 743,70
Corpo: Garage sub. 7
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: [redacted], Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 3, particella 365, subalterno 7, indirizzo Via Fautario, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € € 104,58

[redacted]

2. Possesso

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Possesso: Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile
Corpo: Garage sub. 7
Possesso: Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

[redacted]

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Garage sub. 7
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

[redacted]

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: Garage sub. 7
Creditori Iscritti: [redacted]

[redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Comproprietari: [redacted]
Corpo: Garage sub. 7
Comproprietari: [redacted]

[redacted]

6. Misure Penali

Beni: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Misure Penali: NO
Corpo: Garage sub. 7
Misure Penali: NO

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

[redacted]

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Corpo: Appartamento sub. 2
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Garage sub. 7
Continuità delle trascrizioni: SI

[redacted]

8. Prezzo

Bene: Via Ippolito Nievo n. 4 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001
Prezzo da libero: € 67.305,60 (quota € 16.826,40)
Prezzo da occupato: € 47.113,92 (quota € 11.778,48)

[redacted]

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione **Corva**
Via Ippolito Nievo n. 4

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: Appartamento sub. 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4

Quota e tipologia del diritto
1/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Note: L'attuale ditta catastale riporta una quota di proprietà errata, la quota pignorata è infatti maggiore rispetto alla quota di proprietà del soggetto esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 3, particella 365, subalterno 2, indirizzo Via Fautario, piano S1-T, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 121 mq, rendita € € 743,70
Derivante da: - 02.05.1990 variazione d'ufficio n. 14: catasto terreni F. 3 n. 365 are 11.00 veniva variato di qualità da "F u d'accert" a "ente urbano". - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7. - 02.10.2013 variazione di toponomastica n. 14121: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2. - 02.10.2013 variazione di toponomastica n. 14126: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 7. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7.
Note: L'attuale ditta catastale riporta una quota di proprietà errata, la quota pignorata è infatti maggiore rispetto alla quota di proprietà del soggetto esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage sub. 7.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4

Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

1/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Note: L'attuale ditta catastale riporta una quota di proprietà errata, la quota pignorata è infatti maggiore rispetto alla quota di proprietà del soggetto esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 3, particella 365, subalterno 7, indirizzo Via Fautario, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie 27 mq, rendita € € 104,58
Derivante da: - 02.05.1990 variazione d'ufficio n. 14: catasto terreni F. 3 n. 365 are 11.00 veniva variato di qualità da "F u d'accert" a "ente urbano". - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7. - 02.10.2013 variazione di toponomastica n. 14121: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2. - 02.10.2013 variazione di toponomastica n. 14126: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 7. - 09.11.2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7.
Note: L'attuale ditta catastale riporta una quota di proprietà errata, la quota pignorata è infatti maggiore rispetto alla quota di proprietà del soggetto esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano terra e interrato di un fabbricato condominiale residenziale situato in località Corva di Azzano Decimo.
Caratteristiche zona: centrale in frazione
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
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: Appartamento sub. 2
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Ippolito Nievo n. 4
Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Garage sub. 7
Garage o autorimessa [G] sito in Azzano Decimo (PN), Via Ippolito Nievo n. 4
Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2019 ai nn. 17102/12276; Contro: [redacted], per quota la di 1/2 di proprietà (la quota pignorata è maggiore a quella di proprietà del soggetto pignorato). immobili: Azzano Decimo - catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 3 e 7. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2019 ai nn. 17102/12276; Contro: [redacted] per quota la di 1/2 di proprietà (la quota pignorata è maggiore a quella di proprietà del soggetto pignorato). immobili: Azzano Decimo - catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 3 e 7. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

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

Identificativo corpo: Appartamento sub. 2
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Ippolito Nievo n. 4
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 F (EP gl,nren 265,80 kWh/mq anno)
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. [redacted] in data 01.06.2020.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage sub. 7
Garage o autorimessa [G] sito in Azzano Decimo (PN), Via Ippolito Nievo n. 4
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:**

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **15/03/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 15/07/1975, ai nn. 1192; trascritto a Pordenone, in data 01/08/1975, ai nn. 4931/4391.
Note: [redacted] vendeva ai coniugi [redacted] che acquistavano la quota di ½ ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7, unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita al catasto terreni F. 3 n. 365 (ex 365/A) are 11.00.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/4 (soggetto pignorato), [redacted] per la quota di 3/4 (soggetto non pignorato) - (la ditta catastale attuale riporta le quote errate) dal 15/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 27/11/2007, ai nn. 8/vol. 1060; trascritto a Pordenone, in data 11/12/2008, ai nn. 20030/13487.
Note: Il de cujus era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7, unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita al catasto terreni F. 3 n. 365 (ex 365/A) are 11.00. Eredi: [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà; il figlio [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Pordenone rep. 158/07, registrato a Pordenone il 17.10.2007 al n. 374/IV.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2, [redacted] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **15/03/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 15/07/1975, ai nn. 1192; trascritto a Pordenone, in data 01/08/1975, ai nn. 4931/4391.
Note: [redacted] vendeva ai coniugi [redacted] che acquistavano la quota di ½ ciascuno degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7, unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita al catasto terreni F. 3 n. 365 (ex 365/A) are 11.00.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/4 (soggetto pignorato), [redacted] per la quota di 3/4 (soggetto non pignorato) - (la ditta catastale attuale riporta le quote errate) dal 15/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 27/11/2007, ai nn. 8/vol. 1060; trascritto a Pordenone, in data 11/12/2008, ai nn. 20030/13487.
Note: Il de cujus era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 3 n. 365 sub 2 e 7, unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita al catasto terreni F. 3 n. 365 (ex 365/A) are 11.00. Eredi: [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà; il figlio [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Pordenone rep. 158/07, registrato a Pordenone il 17.10.2007 al n. 374/IV.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4**
Numero pratica: 240/71
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Per lavori: nuova costruzione di fabbricato residenziale con 4 alloggi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/10/1971 al n. di prot. 7919
Rilascio in data 30/12/1971 al n. di prot. 7919
Abitabilità/agibilità in data 27/03/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4**
Numero pratica: 018/035
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Attività Edilizia Libera Asseverata art. 16 bis L.R. 19/2009
Per lavori: manutenzione straordinaria copertura e facciate
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/04/2018 al n. di prot. 7794
NOTE: Comunicazione di fine lavori depositata in data 13.09.2018 Prot. n. 20032.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4**
Numero pratica: 240/71
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: nuova costruzione di fabbricato residenziale con 4 alloggi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/10/1971 al n. di prot. 7919
Rilascio in data 30/12/1971 al n. di prot. 7919
Abitabilità/agibilità in data 27/03/1973 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Corva, Via Ippolito Nievo n. 4**
Numero pratica: 018/035
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Attività Edilizia Libera Asseverata art. 16 bis L.R. 19/2009
Per lavori: manutenzione straordinaria copertura e facciate
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/04/2018 al n. di prot. 7794
NOTE: Comunicazione di fine lavori depositata in data 13.09.2018 Prot. n. 20032.
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 41 del 18.07.2019 (variante n. 79)
Zona omogenea:	Z.T.O. B1 - residenziale di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub. 2

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 41 del 18.07.2019 (variante n. 79)
Zona omogenea:	Z.T.O. B1 - residenziale di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub. 7

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub. 2**

Appartamento posto al piano terra di un immobile residenziale situato in località Corva di Azzano Decimo, realizzato negli anni 70.
Il fabbricato condominiale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano scantinato dove troviamo le autorimesse e le cantine. La distribuzione interna dell'appartamento è la seguente: ingresso, cucina, pranzo, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre a due terrazzini.
Le condizioni strutturali dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda le finiture necessita invece di un intervento di manutenzione.
Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in parquet a quadrotti nelle camere, in piastrelle di ceramica monocottura per la zona giorno ed il bagno.
I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di persiane in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.
I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca e presentano, come il resto dell'abitazione, una scarsa manutenzione ordinaria.
L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.
Esternamente l'immobile si trova in buono stato di manutenzione, recentemente infatti è stato realizzato un intervento di sostituzione di grondaie e pluviali, sostituzione del manto di copertura previa posa di guaina bituminosa, idropulitura e tinteggiatura delle facciate.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **139,40**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1972
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra h 2,80 - piano interrato h 2,20
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

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 sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra	superf. esterna lorda	1,00	113,50	€ 600,00

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Terrazzi piano terra	superf. esterna lorda	0,33	3,37	€ 600,00
Cantina piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	7,85	€ 600,00
			124,72	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2009

Zona: Frazione Corva

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage sub. 7**

Garage posto al piano interrato di un immobile residenziale situato in località Corva di Azzano Decimo, realizzato negli anni 70.
Il fabbricato condominiale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un piano scantinato dove troviamo le autorimesse e le cantine.
Il garage è composto da un unico ambiente avente accesso anche dal vano scale condominiale, dotato di portone in metallo e pavimentazione in calcestruzzo lisciato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Superficie complessiva di circa mq **31,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1972
ha un'altezza utile interna di circa m. h 2,20
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

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 sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	15,50	€ 600,00
			15,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2009

Zona: Frazione Corva

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

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 Azzano Decimo.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.832,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano terra	113,50	€ 600,00	€ 68.100,00
Terrazzi piano terra	3,37	€ 600,00	€ 2.022,00
Cantina piano interrato	7,85	€ 600,00	€ 4.710,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.832,00
Valore corpo	€ 74.832,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.832,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.708,00

Garage sub. 7. Garage o autorimessa [G]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage piano interrato	15,50	€ 600,00	€ 9.300,00

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.300,00
Valore corpo	€ 9.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.325,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento sub. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	124,72	€ 74.832,00	€ 18.708,00
Garage sub. 7	Garage o autorimessa [G]	15,50	€ 9.300,00	€ 2.325,00

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%) € 16.826,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **67.305,60**

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

[redacted]

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali
Allegato B - certificato Stato di famiglia
Allegato C - atto di provenienza
Allegato D - comunicazione Agenzia delle Entrate di Pordenone
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 - documentazione fotografica

Data generazione:
10-06-2020 16:06:02

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

FABRICI ANTONIO 839 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca5ac95100c8925a302118fb2dace49