

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **98/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.6.2024 ore 14:30

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi della zona semicentrale est del comune di Pordenone (PN), appena esterna all'anello circolatorio cittadino denominato ring, da cui dista 550 m ca, ed all'interno del quale vi sono il Comune ed i servizi di riferimento. L'immobile oggetto di pignoramento è ben collegato al centro cittadino pordenonese (interno ring) da cui dista 1 Km ca, e risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi.

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 21, particella 462, subalterno 5, indirizzo via Enrico Toti n.28, interno 5, piano 2, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 84 m2; Totale escluse aree scoperte : 81 m2, rendita € 809,55 €,

Diritto di: Pro-

prieta' per 1/1, foglio 21, particella 462, subalterno 11, indirizzo via Enrico Toti n.28, piano S1, comune Pordenone (PN), categoria C/2, classe 5, consistenza 17 m2, superficie 21 m2, rendita € 41,26 €

2. Possesso

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile, e dai propri familiari (si veda ai certificati anagrafici allegati).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Enrico Toti n.28 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 51.546,00

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova: € 41.188,10



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Enrico Toti n.28

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: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN), via Enrico Toti n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: (*) All'anagrafe di Pordenone (vedasi all'allegato certificato) l'addetto all'Ufficio scriveva

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

di: Proprieta' per 1/1, foglio 21, particella 462, subalterno 5, indirizzo via Enrico Toti n.28, interno 5, piano 2, comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 84 m2; Totale escluse aree scoperte: 81 m2, rendita € 809,55 €

Derivante da: Compravendita Rep. n.291543 del 27.1.2016, Notaio Dott. Giorgio Pertegato di Pordenone, registrato a Pordenone il 11.2.2016 al n.1539 serie 1T e trascritto a Pordenone il 12.2.2016 ai nn.2070/1516.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166

Confini: L'appartamento a piano secondo confina su tre lati con parti comuni condominiali (pareti perimetrali) e su altro lato con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con parti comuni (scala condominiale).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

di: Proprieta' per 1/1, foglio 21, particella 462, subalterno 11, indirizzo via Enrico Toti n.28, piano S1, comune Pordenone (PN), categoria C/2, classe 5, consistenza 17 m2, superficie 21 m2, rendita € 41,26 €

Derivante da: Compravendita Rep. n.294543 del 27.1.2016, Notaio Dott. Giorgio Pertegato di Pordenone, registrato a Pordenone il 11.2.2016 al n.1539 serie 1T e trascritto a Pordenone il 12.2.2016 ai nn.2070/1516.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166



Confini: Il ripostiglio a piano seminterrato confina su 3 lati con parti comuni (corridoio, scale condominiali, muro perimetrale controterra) e su un lato con altra u.i.u. di proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie non conformi allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Docfa Aggiornamento catastale

Onorario : € 450,00

Tributi catastali: € 100,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della zona semicentrale est del comune di Pordenone (PN), appena esterna all'anello circo-latorio cittadino denominato ring, da cui dista 550 m ca, ed all'interno del quale vi sono il Comune ed i servizi di riferimento. In relazione alle reti viarie l'immobile si trova a 800 m ca dalla SS13, a 3 km ca dall'Autostrada A/28 Pordenone - Portogruaro; tramite la predetta autostrada è collegata anche all'Autostrada A/4/ E70 da Portogruaro da cui dista 25 km ca. E' ben collegato al centro cittadino pordenonese da cui dista 1 km ca (interno ring). L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in zona semicentrale residenziale. Risulta ben servito dal punto di vista viario e dei servizi. L'immobile è appartamento a piano secondo (in scadenti condizioni di manutenzione con necessità di straordinaria manutenzione/ristrutturazione anche per la presenza di infiltrazioni dalla copertura), con cantina a piano scantinato. Esso è porzione di più ampio complesso condominiale denominato "Condominio Tossut". Il complesso si compone di unica scala. Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e servizi pubblici, con edifici sia uni che plurifamiliari. Il terreno comprensivo di sedime e scoperto è delimitato a nord, sud ed ovest da altri edifici e terreni di proprietà di terzi, ad est da dalla pubbliche via Toti. Dotazioni infrastrutturali primarie e secondarie comunali.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale normale

Area urbanistica: Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta a traffico normale con parcheggi lungo la pubblica via e all'interno dell'area condominiale .

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile, e dai propri familiari (si veda ai certificati anagrafici allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 27/01/2016 ai nn. 291544/27056; Iscritto/trascritto a Pordenone



in data 12/02/2016 ai nn. 2071/294; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00;
Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ Derivante
da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Pordenone in data
09/05/2023 ai nn. 957 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2023 ai nn. 8377/6530; Can-
cellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano
seminterrato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 809,21 €.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento
della perizia:** Rifacimento tetto e applicazione cappotto: 16.700,00 €.

**Rispetto alla frase standard su indicata appare opportuno precisare che, invece, alla data della
presente dette spese straordinarie deliberate risultano scadute; a tale riguardo si evidenzia, in
particolare, quanto segue.**

Quanto alle spese straordinarie già deliberate, si evidenzia infatti che **alla data della presente risul-
tano scadute, in quanto il versamento era stato previsto al 30.4.2024.**

Esse erano state deliberate con verbale assemblea condominiale del 25.3.2024, secondo il quale si
legge che per gli interventi trainanti, si delibera la costituzione di un fondo pari all'importo del
residuo lavoro maggiorato di Euro 100.200,00 da **versarsi entro il 30.4.2024**, diviso secondo milles-
imi di proprietà tra tutti i condomini. **Pertanto ne consegue che, pro quota, parte eseguita deve
corrispondere € 16.700,00, entro il 30.4.2024.** Vedasi allegato Verbale Assemblea Straordinaria
del 25.3.2024). Al momento della presente il sig. _____ ha versato una somma di € 1.000,00 a titolo
di acconto sui complessivi € 16.700,00 previsti.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 962,00 €.

Millesimi di proprietà: 166

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il condominio non è accessibile a
persone diversamente abili, così come gli immobili oggetto della presente, per dimensioni e carat-
teristiche dell'edificio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente l'ascensore condominiale. E'
presente area verde condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: 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 ci sono cause in corso, nè atti ablativi da parte della PA, per quanto co-
municato dal Custode.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietaria per la
quota di 1/2; _____ proprietario per la quota di
1/2. **proprietario/i ante ventennio al 03/08/1968.** In forza di atto di compravendita - a rogito di
Notaio Giacomo Del Bianco di Spilimbergo, in data 19/09/1956, ai nn. 27981/18370; trascritto a
Udine, in data 10/10/1956, ai nn. 18040/16879.

Note: In forza di atto di compravendita in data 19 settembre 1956 rep. n. 27981/18370 notaio



Giacomo Del Bianco di Spilimbergo, trascritto a Udine il 10 ottobre 1956 ai nn. 18040/16879, vendeva a _____ che acquistavano in parti uguali il terreno identificato al catasto terreni F. 21 M.n. 78/f di are 7.30 e M.n. 76/z di are 1.50 e complessivamente di totali are 8.80. * Il 9 luglio 1960 con nota di variazione n. 1851 al catasto terreni F. 21 M.n. 78/f di are 7.30 e M.n. 76/z di are 1.50 venivano variati e sostituiti dal F. 21 M.n. 462 di are 7.70. * Il 20 maggio 1964 con nota di variazione n. 610 al catasto terreni F. 21 M.n. 462 di totali are 7.70 veniva variato e sostituito dal F. 21 M.n. 462 di are 7.95.

Titolare/Proprietario: _____ proprietaria **proprietario/i ante ventennio al 07/02/2004**. In forza di atto di compravendita e costituzione di condominio - a rogito di Notaio Sergio Cipolla di Latisana, in data 03/08/1968, ai nn. 8736/5271; trascritto a Udine, in data 19/08/1968, ai nn. 19106/17058.

Note: In forza dell'atto di cessioni e costituzione di condominio in data 3 agosto 1968 rep. n. 8736/5271 notaio Sergio Cipolla di Latisana, trascritto a Udine il 19 agosto 1968 ai nn. 19106/17058, i fratelli _____ che acquistava la quota indivisa di 310,74/1000 (di cui 132,73/1000 da _____ e 178,01/1000 da _____ del terreno identificato al catasto terreni F. 21 M.n. 462 di are 7.95; seguiva costituzione di condominio con assegnazione in titolarità esclusiva a _____ tra altri, gli immobili successivamente censiti al catasto fabbricati F. 21 M.n. 462 sub 5 e 11.

Titolare/Proprietario: _____ per la quota di 3/12, _____ per la quota di 3/12, _____ per la quota di 2/12,

_____ per la quota di 2/12, proprietari **proprietario/i ante ventennio al 31/10/2013**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in data 01/02/2005, ai nn. 27/472; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2005, ai nn. 4160/2751.

Note: In virtù di successione legittima di _____ apertasi il 7 febbraio 2004, denuncia registrata a Maniago l'1 febbraio 2005 n. 27 vol. 472 e trascritta a Pordenone il 10 marzo 2005 ai nn. 4160/2751, con la quale alla defunta, proprietaria per intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 21 M.n. 462 sub 5 e 11, succedevano i nipoti in linea collaterale _____ per la quota di 3/12, _____ per la quota di 3/12, _____ per la quota di 2/12, _____ per la quota di 2/12 e _____ per la quota di 2/12; corredata da: -- accettazione tacita di eredità in forza di atto in data 31 ottobre 2013 rep. n. 14779/8863 notaio Michele Furlani di Staranzano, trascritta a Pordenone il 22 novembre 2013 ai nn. 15627/11160; -- accettazione tacita di eredità in forza di atto in data 2 marzo 2020 rep. n. 11108/8516 notaio Andrea Maistrello di Spilimbergo, trascritta a Pordenone il 5 marzo 2020 ai nn. 2989/2179.

Titolare/Proprietario: _____ proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 31/10/2013 al 27/01/2016. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Michele Furlani di Staranzano, in data 31/10/2013, ai nn. 14779/8863; trascritto a Pordenone, in data 22/11/2013, ai nn. 15569/11112.

Note: In forza di atto di divisione in data 31 ottobre 2013 rep. n. 14779/8863 notaio Michele Furlani di Staranzano, trascritto a Pordenone il 22 novembre 2013 ai nn. 15569/11112, venivano assegnati in titolarità esclusiva a _____ per la quota di 1/3 ciascuno, gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 21 M.n. 462 sub 5 e 11.

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal _____



27/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, in data 27/01/2016, ai nn. 291543/27055; trascritto a Pordenone, in data 12/02/2016, ai nn. 2070/1516.

Note: In forza di atto di compravendita in data 27 gennaio 2016 rep. n. 291543/27055 notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, trascritto a Pordenone il 12 febbraio 2016 ai nn. 2070/1516, che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 21 M.n. 462 sub 5 e 11.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili

Oggetto: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili

Rilascio in data 29/08/1968 al n. di prot. 21682

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1978 al n. di prot. 13506/69

Intestazione: legale rappresentante amministrazioni condominiali per Condominio

Tipo pratica: Cila - Superbonus Comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. N.34 del 2020

Per lavori: interventi di riqualificazione energetica dell'involucro e degli impianti

Presentazione in data 25/11/2022 al n. di prot. 93203 del 28.11.2022

NOTE: La pratica di Cila Superbonus è stata presentata via pec il 25.11.2022 e protocollata dal Comune in data 28.11.2022 con prot. n.93203. In data 10.1.2023 con prot. n.01965 è seguita integrazione (richiesta dal Comune alla Cilas presentata il 25.11.2022) comprendente elaborati e relazioni (vedasi allegati pratiche edilizie).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità sia planimetriche che in termini di forometrie interne ed esterne. Non presente divisoria fra cucina e ripostiglio. Le opere che non rientrano come opere interne ai sensi della vigente normativa sono sanabili con Cila.

Regolarizzabili mediante: Cila

Onorario: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 60,00

Oblazione: € 516,00

Oneri Totali: € 2.076,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Difformità sia planimetriche che in termini di forometrie interne ed esterne. Non presente divisoria fra cucina e ripostiglio. Le opere che non rientrano come opere interne ai sensi della vigente normativa sono sanabili con Cila.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B2 - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	Le NTA del vigente PRGC sono allegare alla presente (All.3).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 m3/m2
Altezza massima ammessa:	15

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato

L'immobile di cui alla presente procedura è appartamento posto al piano secondo, in scarse condizioni di manutenzione e con necessità di straordinaria manutenzione/ristrutturazione anche per la presenza di infiltrazioni dalla copertura, con cantina a piano interrato nel condominio denominato "Condominio Tossut", ubicato in comune di Pordenone (PN), via Enrico Toti n.28. L'appartamento è composto da ingresso tramite il quale si accede a soggiorno, con propria uscita su terrazzo, cucina con propria uscita su terrazzo, disimpegno notte tramite il quale si accede a due camere e bagno. Nel terrazzino della cucina è posizionata caldaia autonoma. I serramenti interni sono in legno, tutti ad anta unica a battente, alcuni con porzione vetrata e/o sopra luce. I serramenti esterni sono in pvc (presumibilmente e per quanto visibile) con vetrocamera. Portoncino d'ingresso non blindato. Tapparelle esterne in plastica. I serramenti necessitano di locali manutenzioni. I pavimenti sono a listoni (presumibilmente e per quanto visibile) in gres finitura finto legno per i vari locali, piastrelle (bagno), in legno parquet per le camere. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono in parte anche piastrelate. La dotazione impiantistica dell'appartamento (presumibilmente e per quanto visibile) dell'epoca comprende impianto elettrico, termico (caldaia a gas, termosifoni), impianto idrico sanitario, citofono e antenna condominiale. In sede di sopralluogo era possibile notare aloni con macchie anche con muffe nei soffitti di alcuni locali, presumibilmente per condensa e/o infiltrazioni derivanti dalla copertura (vedasi ad esempio e almeno in cucina, camere e bagno). Erano altresì presenti aloni anche in alcune pareti derivanti presumibilmente da ponti termici e scarsa aerazione (vedasi ad esempio e almeno in camere e bagno). Va verificato in generale lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. Per una migliore descrizione dell'appartamento oggetto di stima e per le relative superfici, si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegare (All.7) ed al rilievo (All.8).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,41**

E' posto al piano: appartamento a piano secondo, ripostiglio a piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968-1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n.5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80



(appartamento a p.2, sub.5)) e 2.24 (ripostiglio a p. seminterrato, sub.11))

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del condominio sono insufficienti (stante le condizioni del tetto soprastante l'appartamento di cui si è detto), mentre quelle dell'appartamento sono scarse e necessitano di intervento di straordinaria manutenzione/ristrutturazione, una volta effettuato il rifacimento del tetto (oltre applicazione di cappotto), rifacimento già pianificato e approvato (22.12.2022) dal Condominio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.2 - Appartamento comprendente ingresso, soggiorno (con uscita su terrazzo), cucina (con uscita su terrazzo), disimpegno, due camere e bagno	superf. esterna lorda	1,00	80,74	€ 550,00
P.2 - Appartamento terrazzi	superf. esterna lorda	0,25	2,35	€ 550,00
P.S1 - Ripostiglio a piano seminterrato	superf. esterna lorda	0,50	10,63	€ 550,00
			93,72	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate.

Uffici del registro di Ufficio Territoriale - nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate.

Ufficio tecnico di Pordenone.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2023 - 2° semestre, Comune di Pordenone, Fascia/zona Semicentrale: per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 820,00/ 1.200,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Pordenone (PN) per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2023/2024 per il comune di Pordenone, appartamenti usati nella zona Centro € 600,00/1.300,00 a m2 quali valori minimo e massimo.



Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. Borsino Immobiliare di Pordenone 2023/2024 per il comune di Pordenone, in semicentro e zone omogenee, appartamenti usati in buono stato - abitabile € 900,00/1.400,00 a m2 quali valori minimo e massimo, e per appartamenti da ristrutturare € 500/750 a m2 quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Operatori di settore e agenzie immobiliari locali. Sentiti anche operatori di settore e agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati, si ritiene congrua un'assunzione di 550,00 €/m2.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.546,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.2 - Appartamento comprendente ingresso, soggiorno (con uscita su terrazzo), cucina (con uscita su terrazzo), disimpegno, due camere e bagno	80,74	€ 550,00	€ 44.407,00
P.2 - Appartamento terrazzi	2,35	€ 550,00	€ 1.292,50
P.S1 - Ripostiglio a piano seminterrato	10,63	€ 550,00	€ 5.846,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.546,00
Valore complessivo intero			€ 51.546,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.546,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento a piano secondo con ripostiglio a piano seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2]	93,72	€ 51.546,00	€ 51.546,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 7.731,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.626,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 41.188,10



L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

