
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **130/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento P1, 002 - Deposito e
Appartamento P2
Aggiornamento rev.1 al 11/10/2024

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Descrizione zona: Comune pedemontano nelle vicinanze di Maniago

Lotto: 001 - Appartamento P1

Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 396, subalterno 6, scheda catastale T28071, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T-1, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 115, rendita € 271.14

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2

Corpo: Sub. 4 - Deposito

Categoria: Deposito [D]

Dati Catastali: foglio 5, particella 396, subalterno 4, scheda catastale T28067, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T, comune Fanna, categoria C/2, classe 1, consistenza 53, superficie 69, rendita € 60.22

Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 396, subalterno 8, scheda catastale T28073, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T-1, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 107, rendita € 271.14

2. Possesso

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1

Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2

Corpo: Sub. 4 - Deposito

Possesso: Libero

Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1

Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2
Corpo: Sub. 4 - Deposito
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1
Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo
Creditori Iscritti

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2
Corpo: Sub. 4 - Deposito
Creditori Iscritti: Ceruti Franca
Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Creditori Iscritti:

5.

Comproprietari

Beni: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1
Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo
Comproprietari: Nessuno
Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2
Corpo: Sub. 4 - Deposito
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092
Lotto: 001 - Appartamento P1
Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2
Corpo: Sub. 4 - Deposito
Misure Penali: NO
Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1
Corpo: Sub. 6 - Abitazione piano primo
Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2
Corpo: Sub. 4 - Deposito
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Montelieto n. 10 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Appartamento P1

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Fanna (PN)
Località/Frazione
Via Montelieto n. 10

Lotto: 001 - Appartamento P1

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: Sub. 6 - Abitazione piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 396, subalterno 6, scheda catastale T28071, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T-1, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 115, rendita € 271.14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il mappale 1038 è stato soppresso al catasto urbano ed unito nei soli registri catastali alla corte comune ma è ancora presente nella mappa catastale. Si omette tale regolarizzazione in quanto ricadente su un bene comune non censibile e pertanto in comproprietà con altri proprietari.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale di soppressione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile sito nei pressi della Piazza del comune di Fanna nelle vicinanze del Municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 22/11/2012 ai nn. 147/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2012 ai nn. 14758/10689.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore c
Brescia in data 26/03/2019 ai nn. 1533; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2019 ai nn. 5601/902; Importo ipoteca: € 43000; Importo capitale: € 38064. A rogito di Tribunale di

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore c
Tribunale di Pordenone in data 15/05/2019 ai nn. 1289/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2019 ai nn. 8272/5982. A rogito di Ufficiale Giudiziario Tri-

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 6 - Abitazione piano primo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (339.38 kWh/m2anno)

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/Proprietari: Titolare del codice fiscale
Proprietario/i ante ventennio al 24/05/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di Di Gati, in data 18/08/1981, ai nn. 3629; trascritto a Maniago, in data 18/08/1981, ai nn. 673.

Titolare/Proprietario: Titolare del codice fiscale
dal 24/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricorso congiunto con trasferimento di beni; trascritto a Pordenone, in data 28/03/2019, ai nn. 4843/3511.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 459

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976.

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 393

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot.

Numero pratica: 459

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1995 al n. di prot. 1752

Numero pratica: 1078

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 - Zona di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Sub. 6 - Abitazione piano primo**



Trattasi di unità abitativa compresa in un edificio di vecchio impianto ristrutturato nel post terremoto quindi negli anni 1980. L'edificio comprende 4 alloggi e due locali ad uso deposito il tutto dislocato su 3 locali fuori terra. Al fabbricato si accede attraverso un porticato prospiciente la via pubblica che garantisce l'accesso sia all'area scoperta sia ai mappali foglio 5 n. 2093,2095,2096. La facciata prospiciente il fronte strada risulta intonacata al civile e tinteggiata mentre le altre risultano contigue ad altri fabbricati o intonacate al grezzo.

Le unità oggetto di stima occupano il lato sud est del fabbricato. Lo stato generale dell'immobile risulta discreto fatta eccezione per la copertura che presenta infiltrazioni visibili nel vano scala comune. Gli oscuri esterni sono in legno e si presentano in grave stato di manutenzione e difficilmente recuperabili. L'unità distinta con il sub. 6 sita al piano primo ha la seguente conformazione: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre che alla cantina al piano terra, per una maggiore descrizione si rimanda alle planimetrie e foto allegate. L'unità in oggetto non risulta completamente ultimata con realizzazioni solo parziali dell'impianto elettrico e di riscaldamento, assenza di battiscopa e davanzali. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Riepilogando lo stabile risulta parzialmente ultimato con porzioni degli impianti da completare e revisionare serramenti in legno con vetro doppio e oscuri difficilmente recuperabili. Essendo disabitato da un lungo periodo non è stato possibile verificarne il funzionamento degli impianti. L'abitazione di cui al lotto 1 è pure dotata di pertinenza scoperta descritta alla pagina successiva (pag. 9) nel capitolo "Accessori".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 c na proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

È posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 500,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	7,00	€ 500,00

117,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

Sub. 6 - Abitazione piano

primo

1. Terreno annesso

Identificato al fg. 5 mapp. 2093 per la quota di 1/2 e al fg. 5 mapp. 2095 per la quota di 1/1

Sviluppa una superficie complessiva di 440.00 mq

Valore a corpo: € 1408

Note: Vedi progetto divisionale. Si precisa che il mapp. 2093 sarà destinato al transito per accedere o recedere ai mappali 2095 e 2096.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione, il buon grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2019, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto applicando le detrazioni dovute allo stato costruttivo non ultimato e con copertura in carente stato manutentivo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fanna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 500 - 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: Colleghi che operano nella zona.

8.2 Valutazione corpi:

Sub. 6 - Abitazione piano primo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 57.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P1	110,00	€ 500,00	€ 55.000,00
Cantina	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 57.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.500,00
Valore corpo	€ 57.750,00
Valore accessori	€ 1.408,00
Valore complessivo intero	€ 59.158,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.158,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub. 6 - Abitazione piano primo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso	117,00	€ 59.158,00	€ 59.158,00

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%)	€ 8.873,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Detrazione per stato costruttivo parzialmente al grezzo	€ -13.000,00
Detrazione per stato manutentivo e copertura da revisionare	€ -13.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.284,30
---	-------------

Lotto: 002 - Deposito e Appartamento P2

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



9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub. 4 - Deposito.

Deposito [D] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 396, subalterno 4, scheda catastale T28067, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T, comune Fanna, categoria C/2, classe 1, consistenza 53, superficie 69, rendita € 60.22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il mappale 1038 è stato soppresso al catasto urbano ed unito nei soli registri catastali alla corte comune ma è ancora presente nella mappa catastale. Si omette tale regolarizzazione inquanto ricadente su un bene comune non censibile e pertanto in comproprietà con altri proprietari.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale di soppressione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 d Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 396, subalterno 8, scheda catastale T28073, indirizzo Via Montelieto, 10, piano T-1, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 107, rendita € 271.14

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile sito nei pressi della Piazza del comune di Fanna nelle vicinanze del Municipio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub. 4 - Deposito
Deposito [D] sito in Fanna (PN), Via Montelieto, 10
Libero

Identificativo corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN), Via Montelieto, 10
Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Ufficiale Giudiziaro in data 22/11/2012 ai nn. 147/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2012 ai nn. 14758/10689.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di A rogito di Tribunale di
Brescia in data 26/03/2019 ai nn. 1533; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2019 ai nn. 5601/902; Importo ipoteca: € 43000; Importo capitale: € 38064.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di A rogito di Ufficiale Giudiziario Tri-
bunale di Pordenone in data 15/05/2019 ai nn. 1289/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2019 ai nn. 8272/5982.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Ufficiale Giudiziaro in data 22/11/2012 ai nn. 147/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2012 ai nn. 14758/10689.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore A rogito di Tribunale di
Brescia in data 26/03/2019 ai nn. 1533; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2019 ai nn. 5601/902; Importo ipoteca: € 43000; Importo capitale: € 38064.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore A rogito di Ufficiale Giudiziario Tri-
bunale di Pordenone in data 15/05/2019 ai nn. 1289/2019 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/06/2019 ai nn. 8272/5982.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito e Sub. 8 - Abitazione piano secondo

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Sub. 4 - Deposito



Deposito [D] sito in Fanna (PN), Via Montelieto, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN), Via Montelieto, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietar

titolare del codice fiscale

proprietario/i ante ventennio al 24/05/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di Di Gati, in data 18/08/1981, ai nn. 3629; registrato a Maniago, in data 18/08/1981, ai nn. 673.

Titolare/Proprietario:

titolare del Codice Fiscale

dal 24/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricorso congiunto con trasferimento di beni; trascritto a Pordenone, in data 28/03/2019, ai nn. 4843/3511.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Titolare/Proprietario

titolare del codice fiscale

proprietario/i ante ventennio al 24/05/2018. In forza di atto di divisione - a rogito di Di Gati, in data 18/08/1981, ai nn. 3629; registrato a Maniago, in data 18/08/1981, ai nn. 673.

Titolare/Proprietario

titolare del Codice Fiscale

dal 24/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricorso congiunto con trasferimento di beni; trascritto a Pordenone, in data 28/03/2019, ai nn. 4843/3511.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito e Sub. 8 - Abitazione piano secondo



15. **PRATICHE EDILIZIE:**

Deposito [D] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 459

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976.

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3084

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1995 al n. di prot. 1752

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Deposito [D] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 1078

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1987 al n. di prot. 2270

Rilascio in data 01/12/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Deposito [D] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 1752

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento pavimenti, servizi igienico sanitari, serramenti interni ed esterni e opere di pittura

Presentazione in data 02/09/1994 al n. di prot. 3872

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1995 al n. di prot. 1752

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 459

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976.

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 393

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 459

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976.



Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 393

Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 459

Intestazion

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976.

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3084

Abitabilità/agibilità in data 28/07/1995 al n. di prot. 1752

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33092 frazione: Capoluogo, Via Montelieto, 10

Numero pratica: 1078

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Costruzione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1987 al n. di prot. 2270

Rilascio in data 01/12/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

15.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

15.2 Conformità urbanistica

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 4 - Deposito

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto Sub. 4 - Deposito

Trattasi di unità abitativa compresa in un edificio di vecchio impianto ristrutturato nel post terremoto quindi negli anni 1980. L'edificio comprende 4 alloggi e due locali ad uso deposito il tutto dislocato su 3 locali fuori terra. Al fabbricato si accede attraverso un porticato prospiciente la via pubblica che garantisce l'accesso sia all'area scoperta sia ai mappali foglio 5 n. 2093, 2095, 2096. La facciata prospiciente il fronte strada risulta intonacata al civile e tinteggiata mentre le altre risultano contigue ad altri fabbricati o intonacate al grezzo.

Le unità oggetto di stima occupano il lato sud est del fabbricato. Lo stato generale dell'immobile risulta discreto fatta eccezione per la copertura che presenta infiltrazioni visibili nel vano scala comune. Gli oscuri esterni sono in legno e si presentano in grave stato di manutenzione e difficilmente recuperabili. L'unità distinta con il sub.4 a destinazione deposito è sita al piano terra si presenta al grezzo, è priva del portone con pavimenti in calcestruzzo e murature in parte intonacate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

È posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	------------------------	-----------------



Deposito	sup lorda di pavimento	0,50	35,50	€ 500,00
			35,50	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Sub. 8 - Abitazione piano secondo

Trattasi di unità abitativa compresa in un edificio di vecchio impianto ristrutturato nel post terremoto quindi negli anni 1980. L'edificio comprende 4 alloggi e due locali ad uso deposito il tutto dislocato su 3 locali fuori terra. Al fabbricato si accede attraverso un porticato prospiciente la via pubblica che garantisce l'accesso sia all'area scoperta sia ai mappali foglio 5 n. 2093,2095,2096. La facciata prospiciente il fronte strada risulta intonacata al civile e tinteggiata mentre le altre risultano contigue ad altri fabbricati o intonacate al grezzo.

Le unità oggetto di stima occupano il lato sud est del fabbricato. Lo stato generale dell'immobile risulta discreto fatta eccezione per la copertura che presenta infiltrazioni visibili nel vano scala comune. Gli oscuri esterni sono in legno e si presentano in grave stato di manutenzione e difficilmente recuperabili. L'unità distinta con il sub.8 sita al piano secondo ha la seguente conformazione: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, per una maggiore descrizione si rimanda alle planimetrie allegate. L'unità in oggetto risulta mansardata con soffitto perlinato di altezza che va circa da 2,10 m a circa 3,75 lo stato di manutenzione risulta sensibilmente migliore di quello del unità sub. 6, gli impianti appaiono ultimati anche se non è stato possibile verificare il funzionamento, manca la posa del battiscopa.

L'abitazione di cui al lotto 2 è pure dotata di pertinenza scoperta descritta alla pagina successiva (pag. 18) nel capitolo "Accessori".



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 (piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

È posto al piano: Secondo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P2	sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 500,00
			110,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

Sub. 8 - Abitazione piano

secondo

1. terreno

Identificato al fg. 5 mapp. 2093 per la quota di 1/2 e al fg. 5 mapp. 2096 per la quota di 1/1

Sviluppa una superficie complessiva di 440.00 mq

Valore a corpo: € **1408**

Note: Vedi Progetto divisionale. Si precisa che il mapp. 2093 sarà destinato al transito per accedere o recedere ai mappali 2095 e 2096



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione, il buon grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2019, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto applicando le detrazioni dovute allo stato costruttivo non ultimato e con copertura in carente stato manutentivo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fanna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 - 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: Colleghi che operano nella zona.

16. Valutazione corpi:

Sub. 4 - Deposito. Deposito [D]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	35,50	€ 500,00	€ 17.750,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 17.750,00

Valore corpo € 17.375,00

Valore accessori € 0,00



Valore complessivo intero	€ 17.375,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.375,00

Sub. 8 - Abitazione piano secondo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso terreno

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 55.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P2	110,00	€ 500,00	€ 55.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 55.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.000,00
Valore corpo	€ 55.000,00
Valore accessori	€ 1.408,00
Valore complessivo intero	€ 56.408,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.408,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub. 4 - Deposito	Deposito [D]	35,50	€ 17.375,00	€ 17.375,00
Sub. 8 - Abitazione piano secondo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso terreno	110,00	€ 56.408,00	€ 56.408,00

16. 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%)	€ 11.067,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Detrazione per stato manutentivo e copertura da revisionare	€ -13.000,00
Detrazione per stato costruttivo parzialmente al grezzo da completare compreso il deposito	€ -21.000,00
16. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.715,55

Data generazione:
11-10-2024 10:10:32

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

