
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **168/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mauro De Marco**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone
Telefono: 0434572704
Fax: 0434572704
Email: demarcopn@interfree.it
Pec: mauro.demarco@pec.eppi.it

Il presente rapporto di stima è stato elaborato in data 14/05/2014, con riferimento a dati e informazioni fornite dal committente, che si assume la responsabilità della loro veridicità e completezza. Il presente rapporto di stima è valido per il periodo di validità indicato in calce.

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
1.000 mq di terreno edificabile	1.000	120.000,00	120.000,00
1.000 mq di terreno agrario	1.000	80.000,00	80.000,00
1.000 mq di terreno industriale	1.000	150.000,00	150.000,00
1.000 mq di terreno commerciale	1.000	100.000,00	100.000,00
1.000 mq di terreno misto	1.000	90.000,00	90.000,00
1.000 mq di terreno non edificabile	1.000	70.000,00	70.000,00
1.000 mq di terreno a verde	1.000	60.000,00	60.000,00
1.000 mq di terreno a parco	1.000	50.000,00	50.000,00
1.000 mq di terreno a bosco	1.000	40.000,00	40.000,00
1.000 mq di terreno a incolto	1.000	30.000,00	30.000,00

Beni in **Caneva (Pordenone)**
Località/Frazione **Stevenà**
via XX settembre, 2/4

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: A.

sito in Caneva (Pordenone) CAP: 30070 frazione: STEVENA' DI CANEVA, VIA
XX SETTEMBRE,2/4

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Atto notaio Paolo Vuolo di Cordenons (PN) del 20/11/2006 Reg. a PN 23/11/2006 n. 9585 serie IT Proprietà 500/1000 ciascuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] ati rispettivamente in Romania il 24/03/1963 e 15/07/1974 foglio 22, particella 409, subalterno 4, scheda catastale PN0016538- ELAB PLAN, PN 0016542, indirizzo VIA IV NOVEMBRE, piano T/2, sezione censuaria CANEVA , categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5, rendita € 313.46
Millesimi di proprietà di parti comuni: COME ART. 1117 C.C Sentito l'amministratore G.M. studio di Germano Grando conferma che non esiste una tabella millesimale. E' stata fatta in data 19/06/1996 integrata nel 26/05/2011 una assegnazione STRAORDINARIA di posti auto esterni nella corte comune ALLEGATO O1.

Confini: COME DA ATTO REP. 1899 DEL 20/11/2006 NOTAIO PAOLO VUOLO DI CORDENONS L'APPARTAMENTO CONFINA CON : VANO SCALE, CON SCOPERTO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SU PIU' LATI. LA CANTINA SUB.4 CON: CORRIDOIO COMUNE, SUB. 2 E SUB. 6.

Note: Nel progetto approvato P. 294 del 19/04/1960 il locale condominiale al Piano Terra era considerato "deposito scooters", mentre catastalmente con abitabilità del 1965 era definito "Centrale Termica". Considerando gli interventi successivi all'impianto termico che ha reso fermicamente indipendenti i singoli alloggi il vano

sopramenzionato è utilizzato come bene comune dai condomini come "lavanderia".
(all. D- I)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISPETTO AL PROGETTO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE SONO STATE RISCOSE DUE DIFFORMITÀ: LA ELIMINAZIONE DELLA APERTURA DA CUCININO A SOGGIORNO (ALL. PUNTO 1) CON LA REALIZZAZIONE DI VERANDA E LA ELIMINAZIONE DEL RIPOSTIGLIO INGLOBATO NELLA SUPERFICIE DELLA CUCINA (ALL. PUNTO 2). ENTRAMBI I PUNTI POTREBBERO ESSERE STATI REALIZZATI DURANTE LA ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE E SONO INTERVENTI DA RICONDURSI COME "EDILIZIA LIBERA". SI SEGNA LA CHE VISTA LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO AUTONOMI LA CENTRALE TERMICA E' STATA TRASFORMATA IN LAVANDERIA CONDOMINIALE (All. N)

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare: SIA IL PUNTO 1 CHE IL PUNTO 2 SONO INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Note: EVENTUALE MODIFICA ELABORATO CATASTALE PER UN IMPORTO STIMATO DI €. 500/00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

TRATTASI DI EDIFICIO CONDOMINIALE (ex Gestione case lavoratori Roma poi IACP di Udine) FORMATO DA SEI APPARTAMENTI OLTRE AGLI ACCESSORI E UNA AMPIA CORTE COMUNE AD USO CORTILE EDIFICIO REALIZZATO CON NULLA OSTA DEL 1960 E DICHIARATO ABITABILE NEL 1965. TRATTASI DI EDILIZIA POPOLARE NON DI LUSO. L'APPARTAMENTO OGGETTO DI E.I. è SITUATO AL PIANO SECONDO CON CANTINA E PERTINENZE COMUNI AL PIANO TERRA. IMMOBILE COMPOSTO DA : ATRIO/INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, CUCININO/VERANDA, DUE CAMERE DON DISIMPEGNO, BAGNO; CANTINA AL PIANO TERRA. LIEVI MODIFICHE INTERNE RISPETTO AL PROGETTO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, NECESSARIO AGGIORNAMENTO CATASTALE DI OPERE DA COMUNICARE COME INTERVENTI ORA RICONDUCIBILI COME DEFINITI NORMATIVAMENTE DI EDILIZIA LIBERA. IL CONDOMINIO SI PRESENTA IN CONDIZIONI NORMALI CON EVENTUALE NECESSITA' DI UN RIPRISTINO FUTURO ALLE FACCIATE.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: SACILE A 7Km .

Caratteristiche zone limitrofe: miste parte residenziali periferiche e agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da INTESTATARI, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unicredit SPA contro [redacted] Boanca Gheorghita derivante da TRIBUNALE DI PORDENONE iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/07/2014 ai nn. 7575/5747

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit SPA contro [redacted] Boanca Gheorghita derivante da ATTO DI MUTUO 20/11/2006 REP. 1900/1257 - Importo ipoteca: € 164.400 - Importo capitale: € 109.600 rogito NOTT. PAOLO VUOLO CORDENONS in data 20/11/2006 ai nn. 1900/1257 registrato PORDENONE in data 24/11/2006 ai nn. 21099/5549 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 24/11/2006 ai nn. 21099/5549

4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro €. 1768/00

Millesimi di proprietà: NON ESISTE UNA TABELLA MILLESIMALE LA SUDDIVISIONE VIENE EFFETTUATA PER PRASSI COME NUMERO DI ALLOGGI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: MANCA ASCENSORE E SERVO SCALA

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal al (ante ventennio) in forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

per 3/9; [REDACTED]

per 2/9; [REDACTED]

per 2/9; [REDACTED]

per 2/9; dal

28/09/2001 al 20/11/2006 In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI registrato Pordenone in data 28/09/2001 ai nn. 27/952 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3793/2799

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRITTA A PORDENONE IL 24/11/2006 AL N. 21098/12408 - I.SIG. [REDACTED]

per 2/9; [REDACTED]

per 2/9; [REDACTED]

per 2/9; [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/11/2006 ad oggi (attuale/proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO PAOLO VUOLO DI CORDENONS in data 20/11/2006 ai nn. 1899/1256 registrato PORDENONE in data 23/11/2006 ai nn. 9585 IT trascritto a PORDENONE in data 24/11/2006 ai nn. 21097/12407

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI UDINE
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: FABBRICATO PER LA REALIZZAZIONE DI 6 (sei) ALLOGGI
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 21/10/1965 al n. di prot. 6229

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: RIFACIMENTO IMPIANTO TERMICO
 Presentazione in data 17/02/1989 al n. di prot. 1826
 Rilascio in data 30/05/1989 al n. di prot.

NOTE: Da verifica risulta una unica Autorizzazione a nome di Bressan Innocente, riportata anche in atto di Compravendita dell'esecutato, ma tutti gli appartamenti risultano modificati con impianto termo autonomo.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: MANUTENZIONE COPERTURA

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA REALIZZAZIONE DI UNA VERANDA /C.T. NEL CUCININO DI PROGETTO E L'ELIMINAZIONE DEL RIPOSTIGLIO, ORA INGLOBATO CON LA CUCINA FORMANTE UNICO VANO .

Regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA

Descrizione delle opere da sanare: COME SOPRA CON LA NECESSITA' DI APPORTARE LE LIEVI MODIFICHE SULLA SCHEDA CATASTALE.

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: LO STATO DI FATTO RISCOSTRATO E' PROBABILMENTE SEMPRE ESISTITO SI APPORTERA'

MODIFICA CATASTALE CON L'ELIMINAZIONE (nella grafica) DEL RIPOSTIGLIO E DEL CUCININO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	allegato L
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	ZONA B2 DI COMPLETAMENTO A CARATTERE ESTENSIVO ALLEGATO L
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 MC/MQ
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7.50 COMUNQUE ALTEZZA FAB. ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto A

TRATTASI DI APPARTAMENTO INIZI ANNI SESSANTA POSTO AL PIANO SECONDO DI UN CONDOMINIO DI EDILIZIA POPOLARE (foto 1/68), CON INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE NEL BAGNO E NELLA CUCINA, OLTRE ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO (all. 13-14). I SERRAMENTI INTERNI E I PAVIMENTI IN LISTELLI IN LEGNO DELLE CAMERE SONO ORIGINALI CON ESCLUSIONE DEL PAVIMENTO IN CERAMICA DELLA ZONA GIORNO INCOLLATO SOPRA L'ESISTENTE, PROBABILMENTE IN MARMETTE. SONO STATI POSTI DEI DOPPI SERRAMENTI ESTERNI IN ALLUMINIO. LA CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO E COSTITUITA DA : ATRIO DI INGRESSO DA VANO SCALE CONDOMINIALE, SOGGIORNO, CUCINA (compreso spazio ex ripostiglio), VERANDA C.T.(ex cucinino), BAGNO, DUE CAMERE. IL TUTTO RISULTA MANTENUTO IN BUONO STATO. AL PIANO TERRA OLTRE AGLI SPAZI COMUNI E ALL'UTILIZZO COME LAVANDERIA DELLA EX CENTRALE TERMICA A FAVORE DEI CONDOMINI E' COLLOCATA LA CANTINA RICONOSCIUTA CATASTALMENTE NELLA SCHEDA COME 4(QUATTRO) ED E' LA SECONDA ENTRANDO DAL VANO SCALA. ESTERNAMENTE VI E' L'AMPIO CORTILE CON I POSTI AUTO ASSEGNATI DALL'ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO del 1996 (all. 01).

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93**

è posto al piano SECONDO

L'edificio è stato costruito nel PARTICELLA 409 ristrutturato nel CIRCA 1980 BAGNO CUCINA E PAVIMENTI ZONA GIORNO-

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 QUATTRO di interno, ha un'altezza interna di circa CIRCA 2.70

E' composto da n. COMPLESSIVAMENTE 3 OLTRE AL PIANO TERRA piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA MANTENUTO DISCRETAMENTE INTERNAMENTE, MENTRE LE FACCIATE PRESENTANO LA NECESSITA' DI MANUNTENZIONE

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone - Note: COME DA PROGETTO ORIGINALE ALLEGATO TUTTE LE OPERE STRUTTURALI REALIZZATE NEGLI ANNI 60 PERTANTO NON RISPONDENTI ALLA NORMATIVA ANTISISMICA ODIERNA. (all. 12)
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone - Note: foto 27-61-62
Strutture verticali	materiale: miste condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note: DOPPI SERRAMENTI ESTERNI IN ALLUMINIO IN ALCUNE PARTI DELL'EDIFICIO ESCLUSO LATO SUD (foto 2-5-7-10-11-1213)
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ristrutturato - Note: CONSIDERANDO LA VETUSTA' NEL PROSSIMO FUTURO SI RITIENE NECESSARIO LA SOSTITUZIONE CON SERRAMENTI PIU' PERFORMANTI EE CON CARATTERISTICHE TERMO ACUSTICHE MIGLIORI (FOTO 33-34-42-43-45-47-48-54).
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare - Note: FOTO 52-54-59
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: ristrutturato - Note: OPERE REALIZZATE NEL 1992. DA VERIFICARE LO STATO EFFETTIVO. NON EMERGONO DA UNA VISIONE GLOBALE DELLE PROBLEMATICHE PARTICOLARI
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: da ristrutturare - Note: FOTO 2-5/12

Pavim. Esterna	<p>materiale: ghiaia condizioni: buone - Note: FOTO 2-5-13-14-15-16</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: PAVIMENTAZIONI ZONA NOTTE ORIGINALI IN LISTELLI DI LEGNO MENTRE LA PAVIMENTAZIONE ZONA GIORNO E' STATA REALIZZATA IN PIASTRELLE IN CERAMICA ANNI 80 30*30 SOPRA ALLA PAVIMENTAZIONE IN MARMETTE.(foto 24-25-26-28-34-47-50-51-53-63)</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: SIA INGRESSO APPARTAMENTO CHE INGRESSO SCALE CONDOMINIALI (foto 20-22-23)</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone - Note: RISTRUTTURATO ANNI 1980 (foto 54/58)</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: buone - Note: foto 28-29-31-34-40</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone - Note: INGRESSO ESTERNO CONDOMINIO RIFATTO NEGLI ANNI 1980, CHE SCALE INTERNE ORIGINALI. (foto 19-20)</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: foto 20</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: foto 39-41</p>
Elettrico	<p>tipologia: soffotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: impianto originario con adeguamenti successivi (salvavita) foto 65</p>
Fognatura	<p>tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare - Note: considerando la vetustà delle condotte non si esclude nel breve/medio termine interventi di sistemazione (cedimenti delle vecchie tubazioni in cls)</p>
Gas	<p>tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: da</p>

collaudare

- Note: foto 7-35-36

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **radiatori in acciaio verniciati** condizioni:
buone conformità: **da collaudare**
- Note: foto 31-32-45-46**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

Accessori:

- A.1 Cantina identificato al n. 4 posto al piano TERRA composto da UN VANO - Sviluppa una superficie complessiva di 9.00
Valore a corpo: € **2500**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Effettuate le indagini di individuazione dei prezzi di mercato di compravendita di beni analoghi con caratteristiche simili, considerata certamente l'ubicazione, in un contesto residenziale semicentrale come quello di via XX settembre, (loc. stevenà) oltre alle tabella allegata delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate, vista la Zona Urbanistica. Il più probabile Valore di Mercato è da considerarsi quello assegnato che media tra i Valori citati e l'esperienza professionale acquisita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di CANEVA, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) DA 650/00 a 900/00 €. /MQ vedasi allegato" H" Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate. , Osservatori del

mercato immobiliare FIAIP e FIMAA Aggiornamento costante con redazioni di Perizie per Istituti Bancari:

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Cantina	93,00	93,00	76.900,00	76.900,00

OLTRE CHE LA VERIFICA DEI VALORI MEDI DI VENDITA E' STATO CONSIDERATO IL VALORE DI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI

76.900,00 **76.900,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.225,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.175,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Allegati

- A) Nomina e Quesito di incarico; Lettera Custode Delegato giudiziario dott.Claudio Volpe;
- B) Lettere R/R operazioni peritali e RACC. non ritirate;
 - 1) Verbale primo accesso del 03/03/2015;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
- D) Visure catastale, Planimetria catastale;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) Relazione Notarile Iscrizioni e Trascrizioni ventennale Ipotecario del 07/10/2014;
 - 1)Visura Ipotecaria Aggiornata al 09/04/2015;
 - 2) Storico Catastale 09/04/2015;
- G) Copia atti di Proprietà del 20/11/2015;
 - 1) SENTENZA di scioglimento di matrimonio del 21/06/2013;
- H) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio;
- I) DOCUMENTAZIONE ATTI AMMINISTRATIVI EDIFICIO:NULLA OSTA N.294 DEL 19/04/1960

- 1) ABITABILITA' n° 375 del 21/10/1965;
- 2) COPIA PIANTE TIPO APPARTAMENTO E PIANO TERRA e SCHEMA FONDAZIONI;
- 3) AUTORIZZAZIONE 15.89 del 20/02/1989 e Richiesta ;
- 4) AUTORIZZAZIONE 92/198 del 19/08/1992 e Richiesta;
- L) P.R.G.C. Vigente e Norme di Zona;
- M) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE cod. n° 06617/2015
- N) Diffformità Edilizie/Catastali riscontrate;
- O) Dichiarazione Amm. Condominiale SPESE MEDIE e PREGRESSO;
 - 1) VERBALE cond.le di Assegnazione POSTI AUTO ;
- P) Documentazione fotografica n. 68.

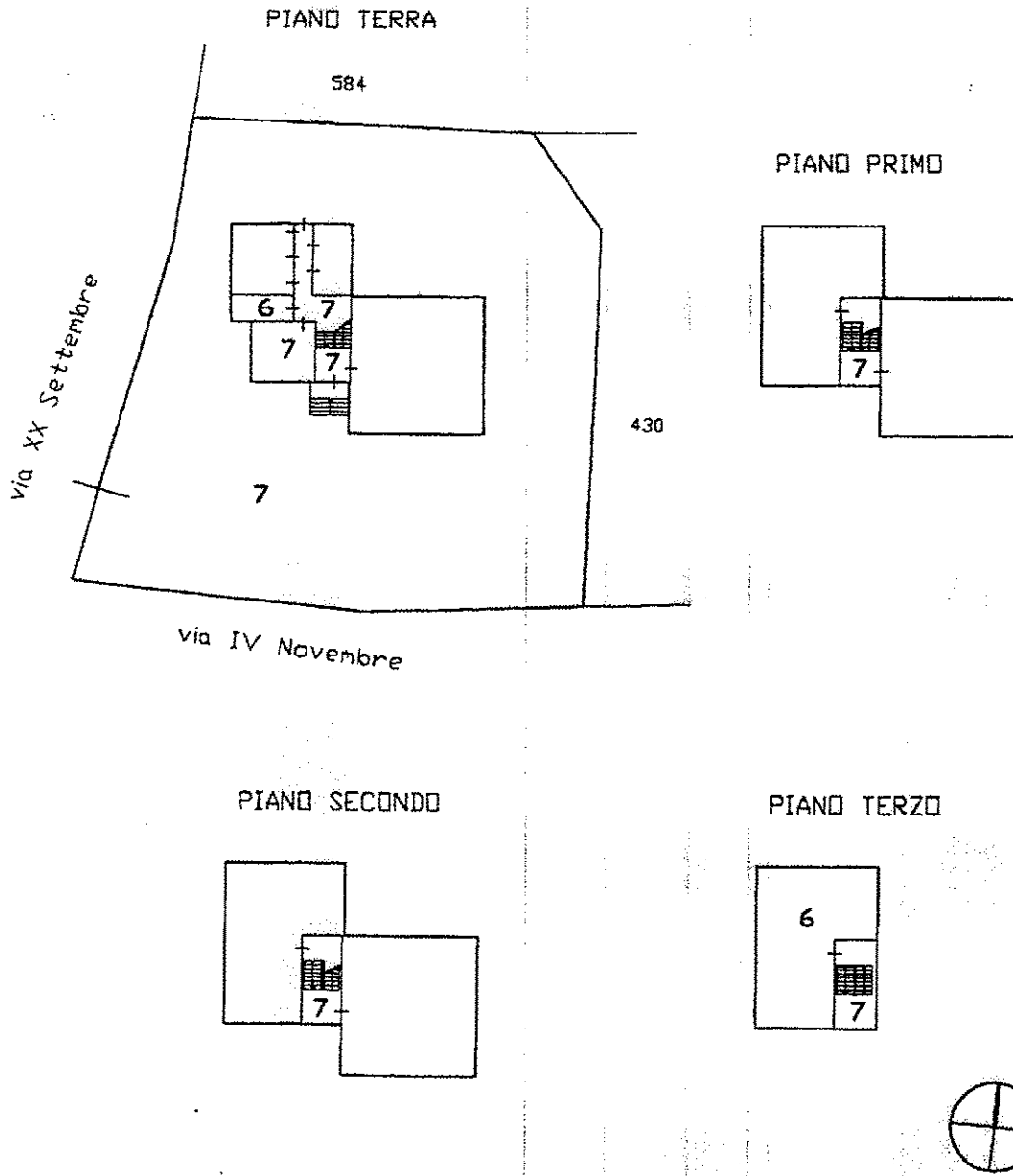
Data generazione:
13-04-2015 15:04:49

L'Esperto alla stima
Mauro De Marco

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Paludetti Lorenzo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 635

Comune di Caneva
Sezione: Foglio: 22 Particella: 409
Protocollo n. PN0054027 del 11/06/2014
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



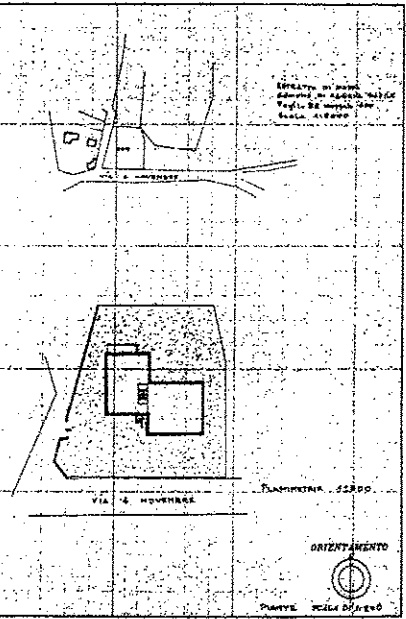
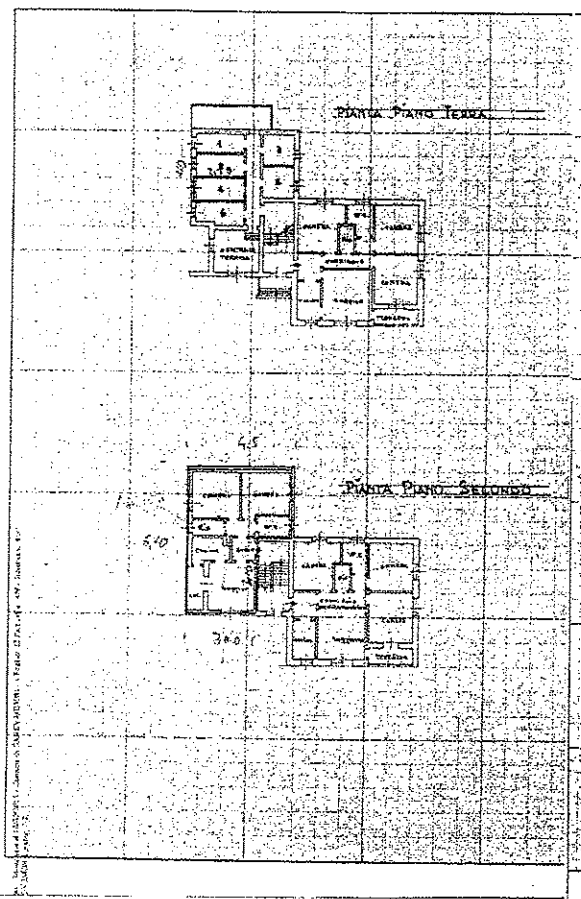
Ultima Planimetria in atti

SALUGAZIONE AL 16/02/2015 - Comune di Caneva (BS98) - < Foglio: 22 Particella: 409 - Elaborato planimetrico

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
di competenza locale di cui all'art. 10

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di CANEVA, in SANGLI, Via 4 NOVEMBRE (ESADIONE STEVINA)
 Ditta: [REDACTED]
 Alloggio alle abitazioni privilegiate di cui all'art. 10 del D.L. n. 230 del 1946

Scala 50



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO.

DATA: 23 MAR 1966
 Foglio: 132

Completata dal: [REDACTED]
 Firmata ed Approvata da: [REDACTED]
 anno: 1966

N

375

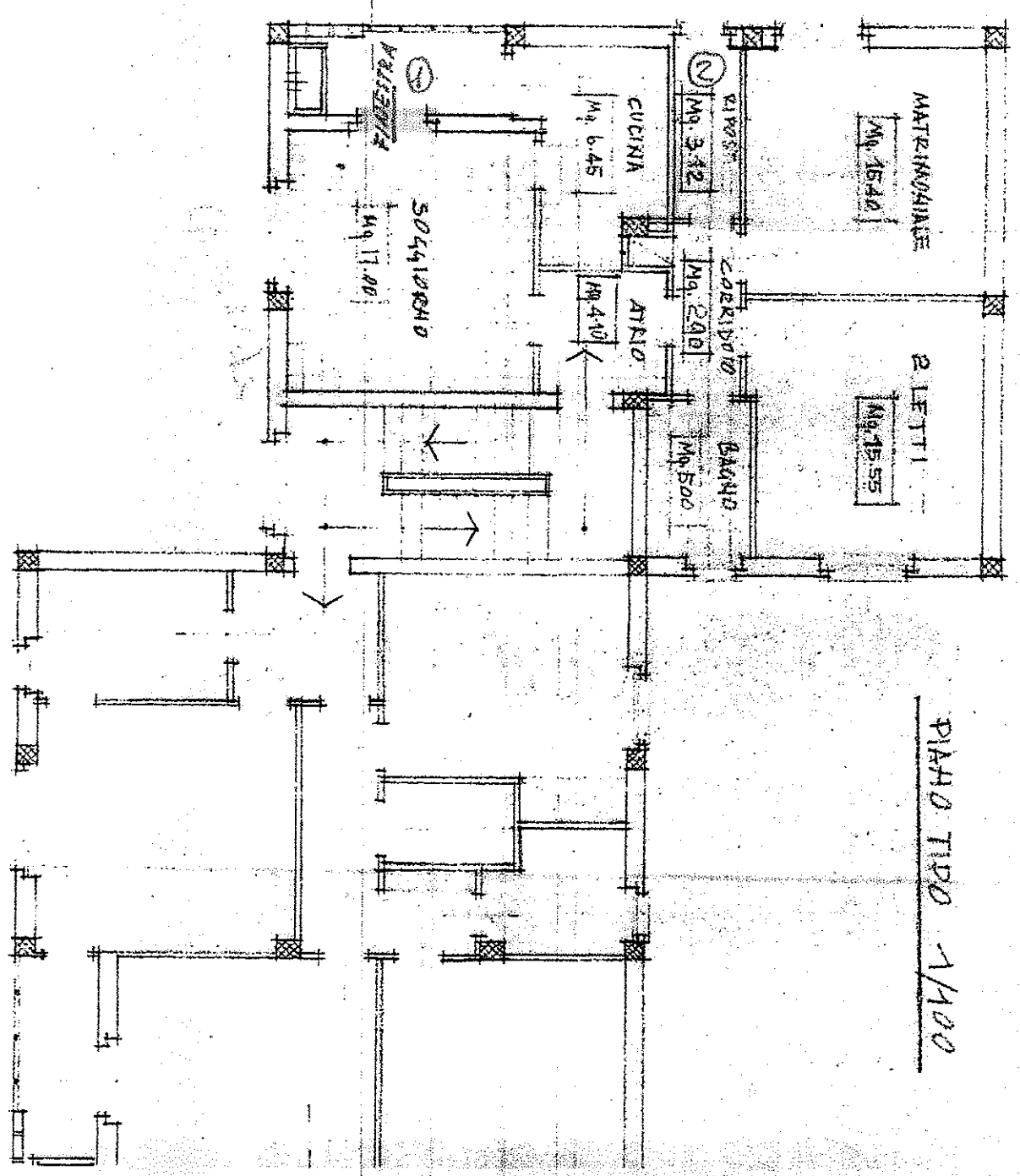
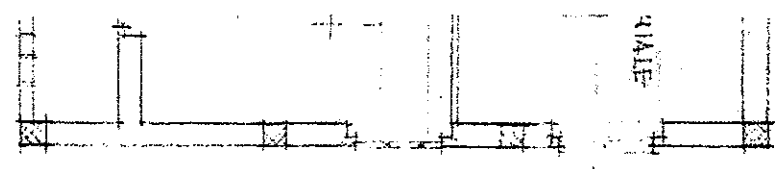
10.82

16.00

12.02

8.98

A



PIANO TIPO 1/100

856

19.48

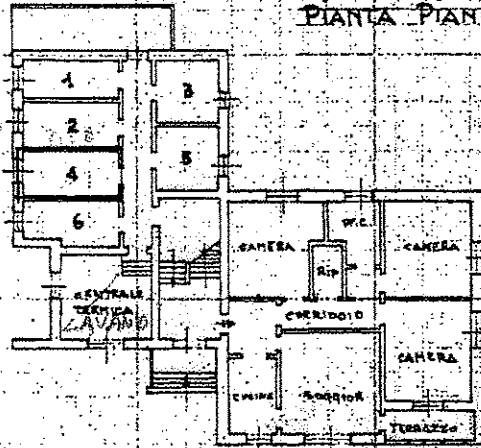
10.92

CALDERONE ALL'INTRA IN VELA

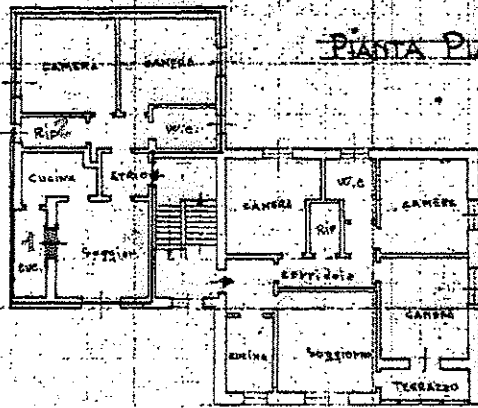


Planimetria dell'immobile situato nel
Distretto di [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata

PIANTA PIANO TERRA

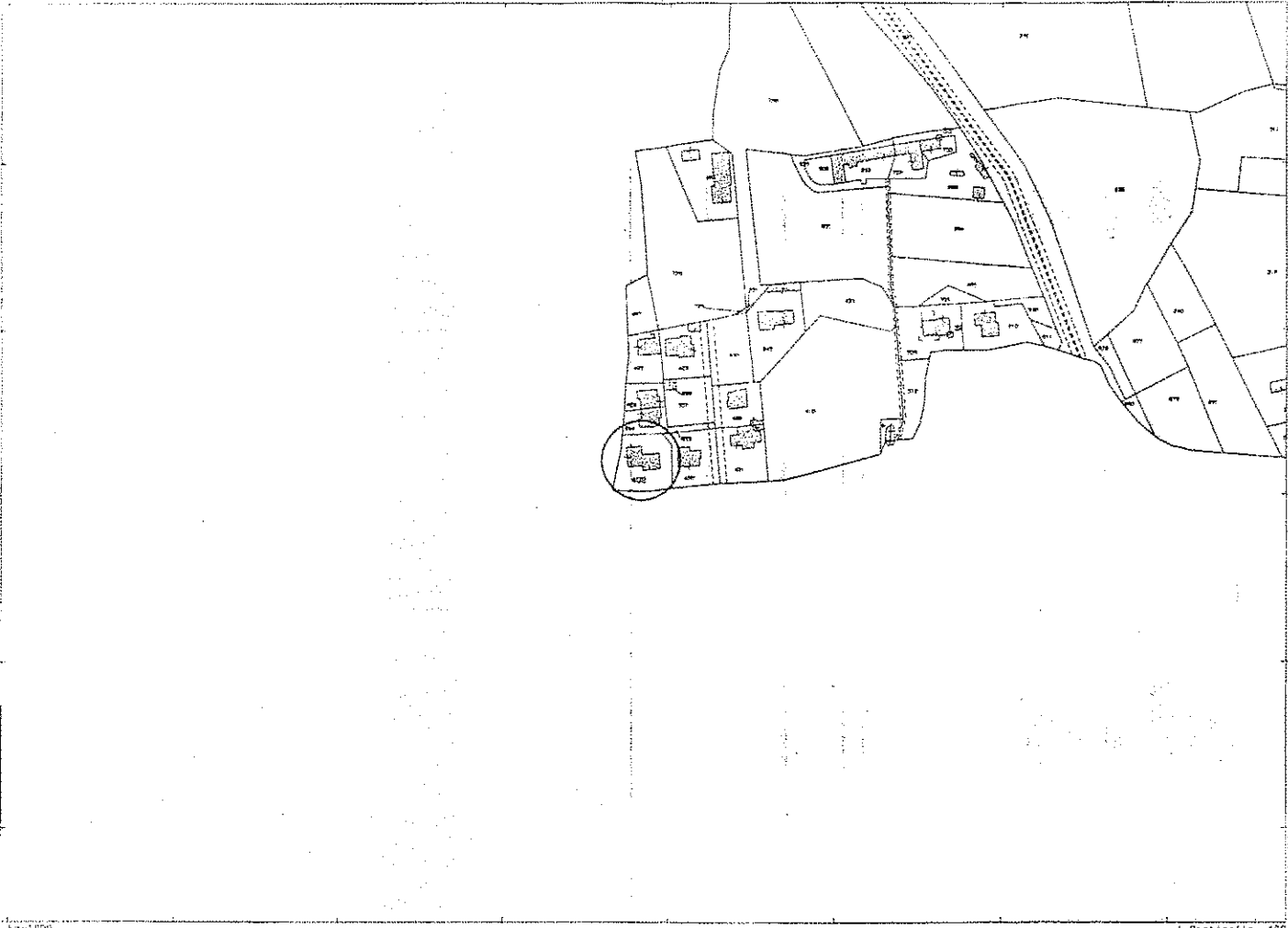


PIANTA PIANO SECONDO



SPAZIO RISERVATO PER

DATA 27 GEN. 1966
PROT. N° 132



Comune: **MONTEVA** - Seia 01430101 - 2000
 Foglio: **22**
 Particella: **409**
 Dimensione esteri: **779,00 x 532,00** metri
 Foglio: **17** del **2013** (0/1)
 Part. c. **5062/0541/0013**