STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiario S.p.a.**

contro

[redacted]

N° Gen. Rep. **243/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Frazione **Marsure**
Via Solet n. 4/B

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:**

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1\2 ciascuno della piena proprietà [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato civile: entrambi di stato libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 28, particella 996, indirizzo Via Solet n. 8, piano T-1, comune Aviano sez. A, categoria A/7, classe 3, consistenza 6.5, superficie 235, rendita € 872.81

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Aviano sezione Aviano, foglio 28, particella 996, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 280

Non conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie non corrispondono completamente alla situazione di fatto dell'immobile, per assenza di tramezze interne e posizione dei fori di porte e finestre

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero
Note: Immobile occupato dagli esecutati

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE**
Aggiornati al 05-05-2017
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. a rogito di Notaio Simoncini in data 07/03/2005 rep.n. 18358; Iscritta a Pordenone in data 04/04/2005 ai nn. 5689/1223; Importo ipoteca: € 142500; Importo capitale: € 95000; Note:

gravante sulla quota di entrambi i comproprietari.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore [redacted] lo esattoriale in data 09/05/2005 n. 107/2005; Iscritta a Pordenone in data 11/05/2005 ai nn. 7919/1790; Importo ipoteca: € 75811.12; Importo capitale: € 37905.56; Note: gravante sulla quota di 1/2 di [redacted]
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore d[redacted]; ruolo esattoriale in data 24/03/2007 n. 108573/91; Iscritta a Pordenone in data 04/04/2007 ai nn. 6560/1683; Importo ipoteca: € 97338.86; Importo capitale: € 48669.43; Note: gravante sulla quota di 1/2 di [redacted]
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore d[redacted] rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/01/2014 rep.n. 147/2014 trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3737/2941; Pignoramento sulla quota di 1/[redacted]
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A.; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/07/2016 rep.n. 2432 trascritto a Pordenone in data 01/08/2016 ai nn. 10551/7146; Pignoramento sulla quota di entrambi i comproprietari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si informa che il si[redacted] è stato dichiarato fallito con sentenza n. 71/2015 in data 17/09/2015 del Tribunale di Pordenone.

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALI PROPRIETARI

Proprietari: [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno nati rispettivamente a Prata di Pordenone [redacted] e in Ucraina [redacted] dal 07/03/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Simoncini, in data 07/03/2005, rep.n. 18357; registrato a Pordenone, in data 01/04/2005, ali n. 2596/1T; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2005, ai nn. 5688/3746.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione iniziale antecedente il 1° settembre 1967

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione e consolidamento antisismico
Rilascio in data 23/06/1982 al n. di prot. 90

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 27/10/1986 al n. di prot. 115

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Rilascio in data 11/02/1987 al n. di prot. 7172/84

7.1 ***Conformità edilizia:***

Sono state riscontrate modifiche interne ed esterne per realizzazione di partizioni interne e modifica fori esterni ed interni di porte e finestre

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: di cui al punto **FABBRICATO RESIDENZIALE**

Trattasi di una abitazione unifamiliare in linea, di forma in pianta a L e area scoperta pertinenziale, posta lungo la Via Solet nella frazione Marsure del Coimune di Aviano; il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ad uso residenziale con due scale interne di collegamento tra i due piani. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento e copertura pure in laterocemento, tranne il vano sopra il portico che ha struttura in legno a vista. L'edificio è di vecchia costruzione ed è stato oggetto di ristrutturazione nei primi anni '80. La composizione del fabbricato è al pianoterra ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, portico (sottopassaggio) e cortile; al primo piano 2 camere, 2 bagni, cucina, 2 corridoi e terrazza a sbalzo; al piano terra sui sottoscala sono stati ricavati la CT e un bagno-lavanderia. Le finiture sono intonaco al civile, serramenti in legno, esternamente con ante d'oscuro, pavimenti in piastrelle e parchetti in legno, rivestimento bagni in piastrelle. Gli impianti sono funzionanti ma non se ne garantisce la regolarità mancando la documentazione depositata in Comune. Il fabbricato, secondo quanto certificato dal tecnico, è da ritenere antisicmico secondo le leggi del 1982, come da dichiarazione statica in data 12-09-1983 dell'ing. Chiellino Santo dell'Ordine di Pordnone. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. L'area esterna ed il sottoportico sono soggetti a servitù di transito a favore di altre proprietà retrostanti la pubblica via e sarà onere dell''acquirente la definizione dei diritti.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pianoterra-primo abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	200,00	€ 700,00
Piano primo poggiolo	sup lorda di pavimento	0,30	5,10	€ 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima: comparazione valori medi
Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2016 2° sem.Aviano zona D2 periferica Marsure abitazioni civili valori 600 - 850 stato normale, borsino FIMAA 2016-2017 valori periferia 550 - 1000, borsino FIAIP 2016 Aviano abitabile valori 650 - 900, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 700/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, oltre all'attuale mercato molto negativo per immobili simili a quello oggetto di valutazione

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Pianoterra-primo abitazione	200,00	€ 700,00	€ 140.000,00
Piano primo poggiolo	5,10	€ 700,00	€ 3.570,00
Valore complessivo di stima			€ 143.570,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ 35.570,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 104.000,00**

Data generazione:
08-05-2017 18:05:03

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

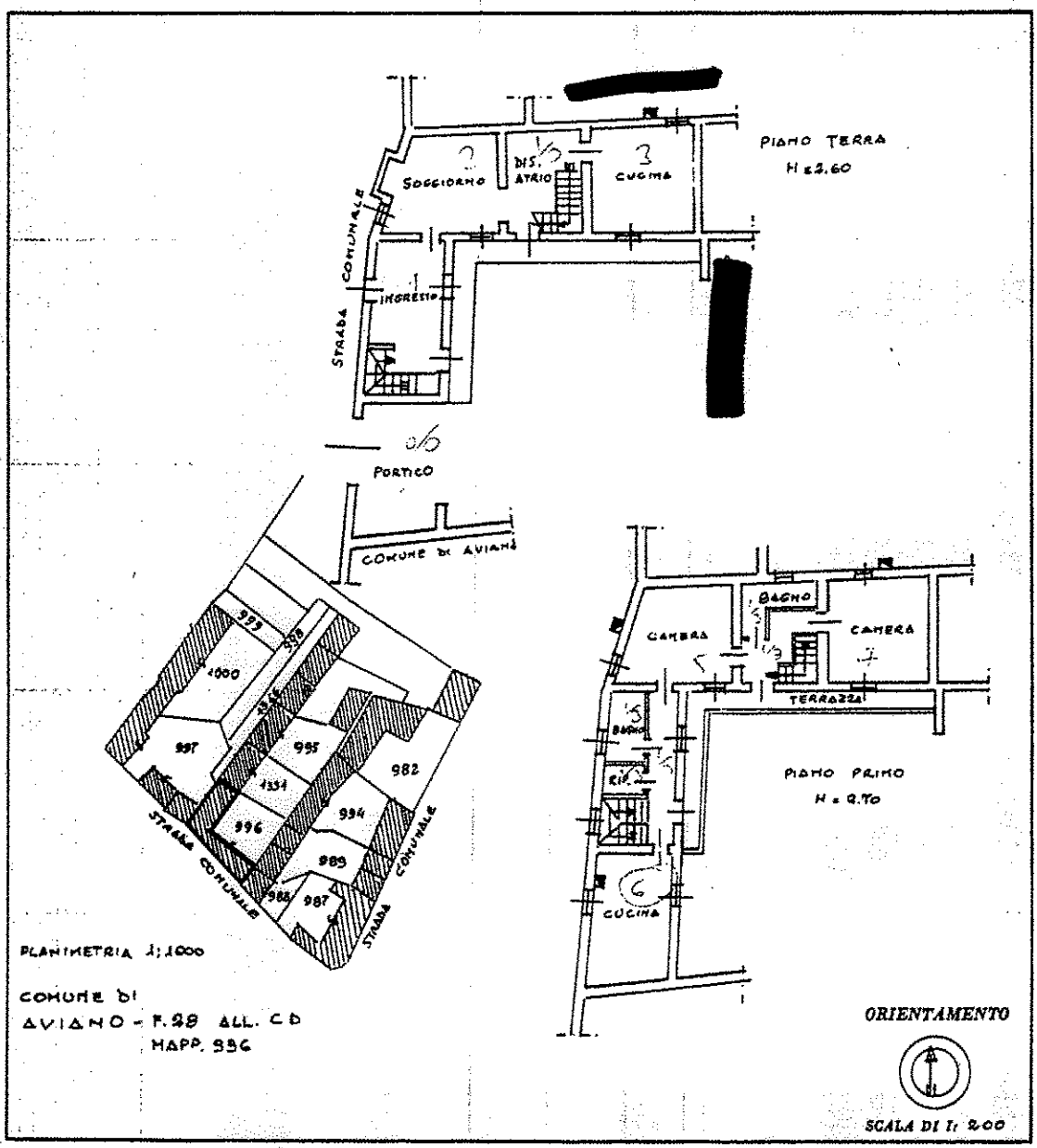
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO *Via* Solet, n. 8

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 29 DIC. 1986	
PROT. N° 4085/B	

Compilata dal ing. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di PORDENONE
DATA 13.11.1986
Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 28 - Particella: 996 - Subalterno: 0 >
VIA SOLET n. 8 piano: T-1;