
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **37/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004 005

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 28, particella 887, subalterno 4, indirizzo VIA CEROS 1, piano T, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3,5, superficie 55, rendita € 370,53

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 28, particella 887, subalterno 6, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4, superficie 86, rendita € 423,49

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 28, particella 887, subalterno 7, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4,5, superficie 103, rendita € 476,43

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 28, particella 887, subalterno 11, indirizzo VIA CEROS 1, piano T, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 5, superficie 94, rendita € 529,37

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

, foglio 28, particella 887, subalterno 12, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3,5, superficie 92, rendita € 370,56

2. Possesso

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Beni: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 005
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 003
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 004
Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 005
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 003
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 004
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: null

Lotto: 005
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: via Trieste 131 - via Ceros 1 - Marsure - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Marsure**
via Trieste 131 - via Ceros 1

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marsure, via Trieste 131 - via Ceros 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 28, particella 887, subalterno 4, indirizzo VIA CEROS 1, piano T, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3,5, superficie 55, rendita € € 370,53

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE IN DATA 29.04.2009 REP.3576/2463 TRASCritto A PORDENONE IN DATA 26.05.2009 AI NN.7203/4788

Confini: L'EDIFICIO CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 886 E CON LA STRADA COMUNALE, A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON IL MAPPALE 886 ED A OVEST CON LA STRADA COMUNALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova nella frazione di Marsure di Aviano, in zona centrale della frazione stessa, a ridosso della viabilità principale che collega Aviano con la Pedemontana. La zona è posta a ridosso delle montagne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** Aviano-Piancavallo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con un preliminare di compravendita stipulato in data 11/05/2012 non registrato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

Nessuna.

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:

- Descrizione onere: DECRETO INGIUNTIVO; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2010 ai nn. 1319/2010; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/09/2010 ai nn. 13674 2708;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 3577/2464; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7209/1345

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/02/2015 ai nn. 101/2015 Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/02/2015 ai nn. 1365/1004;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'EDIFICIO SI TROVA IN CLASSE ENERGETICA "C"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal al **28/04/2009 (ante ventennio)** - In forza di dall'im-
pianto

Titolare/Proprietario

dal **29/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di assegnazione

A rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 2357/2463 - trascritto a:
PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7203/4788

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5
UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 09/0069

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5
UNITA' ABITATIVE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 11/0176

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 25097 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona di interesse storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare termoautonoma sita al piano terra di un complesso residenziale per complessivi cinque alloggi con accesso dalla corte interna. l'intero edificio si affaccia direttamente sulla viabilità principale su incrocio con altre due strade comunali. l'edificio è stato realizzato negli anni dal 2009 al 2011 con struttura in cemento armato gettato sul posto, muratura di tamponamento con isolamento, struttura del tetto in legno a vista dall'interno, guaina impermeabilizzante e manto i copertura in tegole, grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

ha un'altezza interna di circa: mt.2.70

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

Stato di manutenzione generale: discrete

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: in-ferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00	€ 900,00
				55,00	

Accessori:

A.1 Area scoperta posto al piano TERRA
Valore a corpo: € 3000

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

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate. Viene calcolata la superficie reale commerciale (mura-
tura esterne comprese, murature confinanti con vano scala comprese e murature a confine con altre unità immobiliari a metà) al 100%, gli accessori quali corte esclusive valutate a corpo. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finitura, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.900,00

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	55,00	€ 900,00	€ 49.500,00

Valore corpo	€ 49.500,00
Valore accessory	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 52.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	55,00	€ 52.500,00	€ 52.500,00

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%)	€ 13.125,00
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:	€ 0,00
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:	€ 39.375,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marsure, via Trieste 131 - via Ceros
1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

oglio 28, particella 887, subalterno 6, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4, superficie 86, rendita € € 423,49

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE IN DATA 29.04.2009 REP.3576/2463 TRASCritto A PORDENONE IN DATA 26.05.2009 AI NN.7203/4788

Confini: L'EDIFICIO CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 886 E CON LA STRADA COMUNALE, A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON IL MAPPALE 886 ED A OVEST CON LA STRADA COMUNALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova nella frazione di Marsure di Aviano, in zona centrale della frazione stessa, a ridosso della viabilità principale che collega Aviano con la Pedemontana. La zona è posta a ridosso delle montagne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aviano-Piancavallo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con un preliminare di compravendita stipulato in data 11/05/2012 non registrato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO INGIUNTIVO; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2010 ai nn. 1319/2010; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/09/2010 ai nn. 13674 2708;

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 3577/2464; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7209/1345

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/02/2015 ai nn. 101/2015 Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/02/2015 ai nn. 1365/1004;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'EDIFICIO SI TROVA IN CLASSE ENERGETICA "C"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal al **28/04/2009 (ante ventennio)** - In forza di dall'im-
pianto

Titolare/Proprietario:

dal **29/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di assegnazione

A rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 2357/2463 - trascritto a:
PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7203/4788

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5
UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 09/0069

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5
UNITA' ABITATIVE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 11/0176

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 25097 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona di interesse storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare termoautonoma sita al piano terra di un complesso residenziale per complessivi cinque alloggi con accesso dalla corte interna. l'intero edificio si affaccia direttamente sulla viabilità principale su incrocio con altre due strade comunali. l'edificio è stato realizzato negli anni dal 2009 al 2011 con struttura in cemento armato gettato sul posto, muratura di tamponamento con isolamento, struttura del tetto in legno a vista dall'interno, guaina impermeabilizzante e manto i copertura in tegole, grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

ha un'altezza interna di circa: mt.2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00	€ 900,00
				86,00	

Accessori:

A.1 Area scoperta posto al piano TERRA
Valore a corpo: € 4000

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici

e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate. Viene calcolata la superficie reale commerciale (mura-tura esterne comprese, murature confinanti con vano scala comprese e murature a confine con altre unità immobiliari a metà) al 100%, gli accessori quali corte esclusive valutate a corpo. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finitura, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.900,00

16. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00

Valore corpo	€ 77.400,00
Valore accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 81.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	86,00	€ 81.400,00	€ 81.400,00

16. 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%)	€ 20.350,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marsure, via Trieste 131 - via Ceros
1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 28, particella 887, subalterno 7, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 4,5, superficie 103, rendita € € 476,43

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE IN DATA 29.04.2009 REP.3576/2463 TRASCRITTO A PORDENONE IN DATA 26.05.2009 AI NN.7203/4788

Confini: L'EDIFICIO CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 886 E CON LA STRADA COMUNALE, A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON IL MAPPALE 886 ED A OVEST CON LA STRADA COMUNALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova nella frazione di Marsure di Aviano, in zona centrale della frazione stessa, a ridosso della viabilità principale che collega Aviano con la Pedemontana. La zona è posta a ridosso delle montagne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aviano-Piancavallo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero, con un preliminare di compravendita stipulato in data 11/05/2012 non registrato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO INGIUNTIVO; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2010 ai nn. 1319/2010; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/09/2010 ai nn. 13674 2708;

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro ; Rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 3577/2464; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7209/1345

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro ; Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/02/2015 ai nn. 101/2015 Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/02/2015 ai nn. 1365/1004;

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'EDIFICIO SI TROVA IN CLASSE ENERGETICA "C"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

dal al **28/04/2009 (ante ventennio)** - In forza di dall'im-
pianto

Titolare/Proprietario:

dal **29/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di assegnazione
A rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 2357/2463 - trascritto a:
PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7203/4788

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 09/0069

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 11/0176

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 25097 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

23.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona di interesse storico

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare termoautonoma sita al piano terra di un complesso residenziale per complessivi cinque alloggi con accesso dalla corte interna. l'intero edificio si affaccia direttamente sulla viabilità principale su incrocio con altre due strade comunali. l'edificio è stato realizzato negli anni dal 2009 al 2011 con struttura in cemento armato gettato sul posto, muratura di tamponamento con isolamento, struttura del tetto in legno a vista dall'interno, guaina impermeabilizzante e manto i copertura in tegole, grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,00**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

ha un'altezza interna di circa: mt.2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00	€ 900,00
				103,00	

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate. Viene calcolata la superficie reale commerciale (mura-tura esterne comprese, murature confinanti con vano scala comprese e murature a confine con altre unità immobiliari a metà) al 100%, gli ac-cessori quali corte esclusive valutate a corpo. Vengono assunti i cor-rispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finitura, età, grado di conserva-zione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di

zona, viabilità, ecc.)

24. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.900,00

24. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	103,00	€ 900,00	€ 92.700,00

Valore corpo	€ 92.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,00	€ 92.700,00	€ 92.700,00

24. 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%)	€ 23.175,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.525,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 004

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marsure, via Trieste 131 - via Ceros

1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: /

, foglio 28, particella 887, subalterno 11, indirizzo VIA CEROS 1, piano T, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 5, superficie 94, rendita € € 529,37

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE IN DATA 29.04.2009 REP.3576/2463 TRASCritto A PORDENONE IN DATA 26.05.2009 AI NN.7203/4788

Confini: L'EDIFICIO CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 886 E CON LA STRADA COMUNALE, A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON IL MAPPALE 886 ED A OVEST CON LA STRADA COMUNALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova nella frazione di Marsure di Aviano, in zona centrale della frazione stessa, a ridosso della viabilità principale che collega Aviano con la Pedemontana. La zona è posta a ridosso delle montagne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aviano-Piancavallo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero, con un preliminare di compravendita stipulato in data 11/05/2012 non registrato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO INGIUNTIVO; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2010 ai nn. 1319/2010; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/09/2010 ai nn. 13674 2708;

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 3577/2464; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7209/1345

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/02/2015 ai nn. 101/2015 Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/02/2015 ai nn. 1365/1004;

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'EDIFICIO SI TROVA IN CLASSE ENERGETICA "C"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal al 28/04/2009 (ante ventennio) - In forza di dall'im-

pianto

Titolare/Proprietario:

dal 29/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 2357/2463 - trascritto a: PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7203/4788

31. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 09/0069

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 11/0176

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 25097 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

31.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona di interesse storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare termoautonoma sita al piano terra di un complesso residenziale per complessivi cinque alloggi con accesso dalla corte interna. l'intero edificio si affaccia direttamente sulla viabilità principale su incrocio con altre due strade comunali. l'edificio è stato realizzato negli anni dal 2009 al 2011 con struttura in cemento armato gettato sul posto, muratura di tamponamento con isolamento, struttura del tetto in legno a vista dall'interno, guaina impermeabilizzante e manto i copertura in tegole, grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

ha un'altezza interna di circa: mt.2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00	€ 900,00

94,00

Accessori:

A.1 Area scoperta posto al piano terra
 Valore a corpo: € 3000

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate. Viene calcolata la superficie reale commerciale (mura-tura esterne comprese, murature confinanti con vano scala comprese e murature a confine con altre unità immobiliari a metà) al 100%, gli accessori quali corte esclusive valutate a corpo. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finitura, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

32. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.900,00

32. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	94,00	€ 900,00	€ 84.600,00

Valore corpo	€ 84.600,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 87.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	94,00	€ 87.600,00	€ 87.600,00

32. 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%)	€ 21.900,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 005

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marsure, via Trieste 131 - via Ceros

1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ,

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 28, particella 887, subalterno 12, indirizzo VIA CEROS 1, piano T-1-2, comune AVIANO-A, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 3,5, superficie 92, rendita € € 370,56

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE IN DATA 29.04.2009 REP.3576/2463 TRASCritto A PORDENONE IN DATA 26.05.2009 AI NN.7203/4788

Confini: L'EDIFICIO CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 886 E CON LA STRADA COMUNALE, A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON IL MAPPALE 886 ED A OVEST CON LA STRADA COMUNALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile si trova nella frazione di Marsure di Aviano, in zona centrale della frazione stessa, a ridosso della viabilità principale che collega Aviano con la Pedemontana. La zona è posta a ridosso delle montagne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Aviano-Piancavallo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

35.STATO DI POSSESSO:

Libero, con un preliminare di compravendita stipulato in data 11/05/2012 non registrato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

36.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO INGIUNTIVO; Rogito: TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2010 ai nn. 1319/2010; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/09/2010 ai nn. 13674 2708;

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

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 3577/2464; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7209/1345

36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/02/2015 ai nn. 101/2015 Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/02/2015 ai nn. 1365/1004;

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

36.3 Misure Penali

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'EDIFICIO SI TROVA IN CLASSE ENERGETICA "C"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal al 28/04/2009 (ante ventennio) - In forza di dall'im-

pianto

Titolare/Proprietario:

dal 29/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: NOTAIO ORAZIO GRECO PORDENONE in data 29/04/2009 ai nn. 2357/2463 - trascritto a: PORDENONE in data 26/05/2009 ai nn. 7203/4788

39. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 09/0069

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RESTAURO E CONSERVAZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICIO PER LA REALIZZAZIONE DI N.5 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2011 al n. di prot. 11/0176

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2011 al n. di prot. 25097 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

39.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona di interesse storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare termoautonoma sita al piano terra di un complesso residenziale per complessivi cinque alloggi con accesso dalla corte interna. l'intero edificio si affaccia direttamente sulla viabilità principale su incrocio con altre due strade comunali. l'edificio è stato realizzato negli anni dal 2009 al 2011 con struttura in cemento armato gettato sul posto, muratura di tamponamento con isolamento, struttura del tetto in legno a vista dall'interno, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole, grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2011

ha un'altezza interna di circa: mt.2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00	€ 900,00
				92,00	

Accessori:

A.1 Area scoperta posto al piano terra
 Valore a corpo: € 5000

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40. Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia delle Entrate. Viene calcolata la superficie reale commerciale (mura-tura esterne comprese, murature confinanti con vano scala comprese e murature a confine con altre unità immobiliari a metà) al 100%, gli accessori quali corte esclusive valutate a corpo. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finitura, età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

40. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone - Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.900,00

40. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	92,00	€ 900,00	€ 82.800,00

Valore corpo	€ 82.800,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 87.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta	92,00	€ 87.800,00	€ 87.800,00

40. 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%)	€ 21.950,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
09-12-2015 11:12:41

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri