

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario s.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **140/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
09-07-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 002 001**

Esperto alla stima: **P.I. Alessandro Filipuzzi**
Codice fiscale: FLPLSN54H29H891Z
Partita IVA: 00294640933
Studio in: vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo
telefono: 042740548
fax: 042751315
email: info@studiofilipuzzi.it

Beni in Porcia (Pordenone)
Località/Frazione **Porcia**
Via Vittorino da Feltre, 22

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 FABBRICATO DI ABITAZIONE.

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone) frazione:Porcia, Via Vittorino da Feltre, 22

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], foglio 8, particella 1296, subalterno 1,, scheda catastale 1817

Derivante da:Acquistato in data 19/05/2003 giusto decreto trasferimento immobili Trib. di Pordenone rep. 944, trascritto presso Cons. PN il 29/05/2003 al n°8709 R.G. e n°5876 R.P.

Confini:Nord= mapp. 1295;

Est= mapp.1291-1311;

Sud= strada comunale via Vittorino da Feltre;

Ovest= strada comunale via Pola.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 8, particella 1296, subalterno 2,, scheda catastale 1816

Derivante da:Acquistate in data 19.05.2003, giusto decreto trasferimento immobili – Trib. di Pordenone – rep. 944, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 29/05/2003 al n° 8709 R.G. e n°5873 R.P.

Confini:Nord= mapp. 1295;

Est= mapp.1291-1311;

Sud= strada comunale via Vittorino da Feltre;

Ovest= strada comunale via Pola.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano seminterrato:

-realizzazione parete interna divisoria garage/ripostiglio;

-realizzazione parete interna divisoria bagno/ripostiglio;

-apertura finestra interna ripostiglio;

Piano terra:

-rimozione parete interna bagno;

-chiusura porta interna cucina/vano scale;

-cambiamento di destinazione d'uso lavanderia/camera;

-cambiamento di destinazione d'uso studio/camera;

Piano primo:

-rimozione parete interna bagno;

- realizzazione di parete interna divisoria disimpegno.
 - realizzazione di finestra camera 3 in sostituzione della porta esistente.
- Regolarizzabili mediante: si
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: (vedi note suddette)

Note: €. 400,00=
Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale nelle vicinanze del centro della città di Porcia, realizzato su terreno che prospetta la via Vittorino da Feltre a Sud e la via Pola a Ovest, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana, nelle vicinanze dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo monofamiliare e condominiali, con zone a verde.

Caratteristiche zona:periferica normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone. Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: –

Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone),

Occupato da [REDACTED] n. 15/03/1974 con contratto di locazione stipulato in data 24/05/2013 registrato per l'importo mensile di euro 1.32 registrato a Pordenone il 04/06/2013 ai nn.T13060412174512200000001 trascritto a il ai nn.

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

Note: Il contratto è stato registrato in via telematica e pertanto presso l'Agenzia delle Entrate non esiste copia cartacea.

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:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone contro [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00 rogito notaio Simoncini in data 15/09/2003 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2003 ai nn. 15416 3237

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 34.883,60 - Importo capitale: € 17.441,80=

iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2007 ai nn. 4099 990

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 120.663,48= - Importo capitale: € 60.331,74=

iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2007 ai nn. 21489 5269

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio F.V.G. s.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo pignoramento immobili. rogito Tribunale PN in data 15/07/2013 ai nn. 1091 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2013 ai nn. 11170 8346

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica F

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal ante ventennio
al 01/01/1992 In forza di costruzione

Titolare/Proprietario: Tribunale di Pordenone dal **01/01/1992 al 19/05/2003** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Pordenone in data 19/05/2003 ai nn. 944 trascritto a Pordenone in data 29/05/2003 ai nn. 8709RG - 5873RP

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **19/05/2003 al attuale proprietario** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Pordenone in data 19/05/2003 ai nn. 944 trascritto a Pordenone in data 29/05/2003 ai nn. 8709RG - 5873RP

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Porcia (Pordenone) frazione:Porcia, Via Vittorino da Feltre, 22**

Identificativo: n°527

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: in data 08.03.1973 è stato concesso il cambio di intestazione della licenza ai sigg. [REDACTED]

Per lavori: costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/09/1968 al n. di prot. -

Rilascio in data 27/09/1968 al n. di prot. -

Abitabilità/agibilità in data 23/05/1973 al n. di prot. 369-1968

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano seminterrato:

-realizzazione parete interna divisoria garage/ripostiglio;

-realizzazione parete interna divisoria bagno/ripostiglio;

-apertura finestra interna ripostiglio;

Piano terra:

-rimozione parete interna bagno;

-chiusura porta interna cucina/vano scale;

-cambiamento di destinazione d'uso lavanderia/camera;

-cambiamento di destinazione d'uso studio/camera;

Piano primo:

-rimozione parete interna bagno;

-realizzazione di parete interna divisoria disimpegno.

-realizzazione di finestra camera 3 in sostituzione della porta esistente.

Regolarizzabili mediante: SI

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Note: Opere sanabili mediante presentazione di comunicazione presso il Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: RESIDENZIALE B1 - INTENSIVA DI COMPLETAMENTO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,00
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	760,00 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano seminterrato:

- realizzazione parete interna divisoria garage/ripostiglio;
- realizzazione parete interna divisoria bagno/ripostiglio;
- apertura finestra interna ripostiglio;

Piano terra:

- rimozione parete interna bagno;
- chiusura porta interna cucina/vano scale;
- cambiamento di destinazione d'uso lavanderia/camera;

- cambiamento di destinazione d'uso studio/camera;
- Piano primo:
 - rimozione parete interna bagno;
 - realizzazione di parete interna divisoria disimpegno.
 - realizzazione di finestra camera 3 in sostituzione della porta esistente.
- Regolarizzabili mediante: si
- Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: vedi sopra.

Note: Opere sanabili mediante presentazione di comunicazione presso il Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO DI ABITAZIONE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A FABBRICATO DI ABITAZIONE**

Il fabbricato, di forma regolare, è elevato parte su n°2 e parte su n°1 piano fuori terra e piano seminterrato, con superficie coperta di mq. 128,46, portico esterno lato Sud di mq. 29,00, portico lato Ovest di mq. 25,68, volume misurato vuoto per pieno compreso il seminterrato di mc. 982,400. Il piano terra dell'edificio è costituito dall'ingresso al quale si accede dal portico esterno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, vano scale per l'accesso al piano primo e piano seminterrato, portico sul lato Ovest con accesso dal soggiorno e sul lato Sud. Il piano primo comprende tre camere, bagno, disimpegno. Il piano seminterrato è costituito da locale taverna, lavanderia, n°2 locali uso ripostiglio, bagno, disimpegno, centrale termica con accesso dall'esterno, garage con accesso attraverso rampa sul lato Ovest della proprietà. Per quanto accertabile l'edificio è costruito con strutture portanti del piano seminterrato in c. a., strutture in elevazione del piano terra e primo in laterizio con coibentazione e parete interna; tramezze interne in mattoni di laterizio, solai di piano in laterocemento, tetto a falde in solaio di laterocemento, manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate con rivestimento plastico tipo "marmorino". I serramenti di finestre sono in legno abete tinteggiato con vetri termophan, persiane-avvolgibili in legno, serramenti del piano seminterrato in legno con vetri semplici e inferriate in ferro fissate alla muratura; porte interne in legno tamburate parte cieche e parte con vetri, porta di ingresso in legno abete tinteggiato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, autoclave con pompa "Pedrollo" posta nel locale centrale termica; scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in c.s., vasca condensagrassi, pozzetti con collegamento alla fognatura comunale. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale "Gewiss" con interruttore differenziale (salvavita) e interruttori magnetotermici "Hager". L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano con caldaia a basamento Ecoflam mod. "Serena", potenzialità termica presumibile di 25000 Kcal./h, completa di bollitore per acqua sanitaria, pompe di ricircolo "Wilo" radiatori in ghisa. La documentazione relativa al libretto di centrale e libretto delle manutenzioni periodiche, seppur più volte richiesto, non è stato presentato dall'esecutato; non si è pertanto in grado di identificare correttamente la potenzialità e dati tecnici della caldaia; allo stato attuale deve essere effettuata la manutenzione periodica dell'impianto, verifica rendimento caldaia, ecc.

Il fabbricato è dotato di impianto di climatizzazione con due split "Mitsubishi", la cui documentazione tecnica non è stata presentata. I locali dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione, la distribuzione interna è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti.

Piano terra:

Ingresso: dimensioni interne di cm. 362x231 100x75, altezza netta di cm.287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.35x35, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 415x494, altezza netta di cm.287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.35x35, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; il locale è dotato di ventilconvettore;

Pranzo: dimensioni interne di cm. 347x458 140x248 182x63, altezza netta di cm.287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.35x35, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; il locale è dotato di ventilconvettore;

Cucina: dimensioni interne di cm. 335x412, altezza netta di cm.287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 365x160 80x110 200x110, altezza netta di cm. 287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.35x35, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 1: dimensioni interne di cm. 295x430, altezza netta di cm.287, pavimento in listoni di legno rovere da cm.4,5x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 2: dimensioni interne di cm. 297x247, altezza netta di cm.287, pavimento in listoni di legno rovere da cm.4,5x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, doccia, delle dimensioni interne di cm. 240x125, altezza netta di cm.287, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Vano scale: a due rampe della larghezza di cm.110, gradini rivestiti in marmo tipo "Trani", ringhiera in legno;

Portico lato Sud: per l'accesso all'abitazione delle dimensioni di cm. 450x645, pilastri da cm.30x30, pavimento in piastrelle di gres da cm.30x15, scala esterna con n°5 gradini rivestiti in marmo, copertura e grigliato esterno in legno;

Portico lato Ovest: dimensioni di cm. 1007x255, pilastro da cm.30x30, pavimento in piastrelle di gres da cm.30x15, pilastri da cm.30x30, scala esterna con gradini in marmo e parte in porfido.

Piano primo:

Camera 1: dimensioni interne di cm. 381x431, altezza netta di cm.275, pavimento in parquetto di legno rovere a quadrotti da cm.12x12, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Camera 2: dimensioni interne di cm. 436x409, altezza netta di cm.275, pavimento in parquetto di legno rovere a quadrotti da cm.12x12, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Camera 3: dimensioni interne di cm. 344x414, altezza netta di cm.275, pavimento in parquetto di legno rovere a quadrotti da cm.12x12, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di doppio lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia, dimensioni interne di cm. 243x465, altezza netta di cm.275, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20 dell'altezza di cm.260, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 237x120 110x140, altezza netta di cm.275, pavimento in marmo, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Vano scale: a due rampe della larghezza di cm.110, gradini rivestiti in marmo, ringhiera in legno.

Piano seminterrato:

Taverna: dimensioni interne di cm. 503x420, altezza netta di cm.219, pavimento in

piastrelle di ceramica da cm.15x15, soffitto intonacato e tinteggiato, pareti interne con rivestimento plastico tipo "bucciato", caminetto interno. Ripostiglio 1: dimensioni interne di cm. 289x200, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, parte di pareti interne rivestite con piastrelle di ceramica da cm.15x15 ed altezza di cm.150, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio 2: dimensioni interne di cm. 359x250, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di gres da cm.20x10, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate; Lavanderia: dimensioni interne di cm. 299x415 40x230, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.15x15 dell'altezza di cm.195, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 214x422 116x211 200x55 55x70, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, bidet, vaso, dimensioni interne di cm. 211x250, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.10x20, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Centrale termica: dimensioni interne di cm. 255x254, altezza netta di cm.215, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x20, accesso dall'esterno, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate;

Garage: dimensioni interne di cm. 425x505, altezza netta di cm.217, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x20, soffitto e pareti intonacate. Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza adibito a giardino con varie essenze arboree ed arbustive piantumate in ordine sparso e camminamenti in piastre di porfido.

Le piante sono rappresentate da soggetti disetanei, appartenenti a generi diversi tra loro e costituite da pini, aceri, arbusti vari. L'area è recintata con muretto in conglomerato cementizio e rete metallica plasticata sui lati Nord-Est; recinzione con muretto in conglomerato cementizio e ringhiera metallica sui lati Sud-Ovest, due ingressi carrai con cancelli in ferro automatizzati.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **296.51**

è posto al piano 1-2

L'edificio è stato costruito nel 1968/73 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,87/2,75/2,19

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: I locali dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione, la distribuzione interna è funzionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Locali ad uso abitazione.	sup reale lorda	215,88	1,00	215,88
Piano terra e primo.				
Piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	64,23	1,00	64,23
Locali piano seminterrato.				
portico	sup potenziale coperta	16,40	1,00	16,40
Portico				
		296,51		296,51

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

Prezzo a mq., tenuto conto dell'ubicazione, caratteristiche, conservazione e stato attuale delle unità immobiliari, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, situazione attuale del mercato immobiliare, in base a valori e medie che si ottengono in comune commercio per beni consimili, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di -, Conservatoria dei Registri Immobiliari di -, Uffici del registro di -, Ufficio tecnico di Porcia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari agenzia entrate, agenzie immobiliari., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
€/mq. 900,00=

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A FABBRICATO DI ABITAZI		296,51	296,51	200,14	200,10
				200,14	200,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 675,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 200,14
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 240,00

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Località Villotta**
Via Montello, 52-54

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.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta,
Via Montello, 52-54**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:  foglio 60,
particella 157, subalterno 5,, scheda catastale 215/89

Derivante da:atto di trasferimento immobili del 19/05/2003 - Tribunale di Pordenone rep. 944, trascritto a Pordenone il 29/05/2003 al n°8709RG e n°5873RP.

Confini:a Nord= mapp.225;

a Est= mapp.160;
a Sud=strada comunale via Montello;
a Ovest=mapp. 150.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- eliminazione pareti interne locale principale;
- ampliamento cantina piano interrato.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: Dovrà essere variata la scheda catastale n°215/89 sub.5 per la sistemazione delle irregolarità suddette.

Identificativo corpo: B.

Ufficio [U] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta, Via Montello, 52-54

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 60,
particella 157, subalterno 5,, scheda catastale 215/89

Derivante da:atto di trasferimento immobili del 19/05/2003 - Tribunale di Pordenone rep. 944, trascritto a Pordenone il 29/05/2003 al n°8709RG e n°5873RP.

Confini:a Nord= mapp.225;

a Est= mapp.160;

a Sud=strada comunale via Montello;

a Ovest=mapp. 150.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato non si sono riscontrate difformità.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Dovrà essere variata la scheda catastale n°215/89 sub. 6 per cambiamento di destinazione da abitazione ad uffici.

Spese presunte di €. 500,00=

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale, nella località Villotta, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana a circa 2 Km. dal centro di Aviano. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo monofamiliare e fabbricati rurali, con zone a verde.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone. Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Aviano (Pordenone),

Libero

Identificativo corpo: B

Ufficio [U] sito in Aviano (Pordenone),

Libero

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:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro ██████████ derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 240.000,00 - Importo capitale: € 120.000,00 rogito notaio G. Bevilacqua in data 26/06/2001 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 10/07/2001 ai nn. 10664 1795

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone contro ██████████ derivante da Mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00

rogito notaio Simoncini in data 15/09/2003 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 02/10/2003 ai nn. 15416 3237

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [redacted] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 34.883,60 - Importo capitale: € 17.441,80=

rogito atto amministrativo in data 24/02/2007 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 06/03/2007 ai nn. 4099 990

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [redacted] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 120.663,48= - Importo capitale: € 60.331,74=

rogito atto amministrativo in data 12/11/2007 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 21/11/2007 ai nn. 21489 5269

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro [redacted] derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 240.000,00 - Importo capitale: € 120.000,00
rogito notaio G. Bevilacqua in data 26/06/2001 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 10/07/2001 ai nn. 10664 1795

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone contro [redacted] derivante da Mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00

rogito notaio Simoncini in data 15/09/2003 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 02/10/2003 ai nn. 15416 3237

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [redacted] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 34.883,60 - Importo capitale: € 17.441,80=

rogito atto amministrativo in data 24/02/2007 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 06/03/2007 ai nn. 4099 990

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [redacted] derivante da art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01 - Importo ipoteca: € 120.663,48= - Importo capitale: € 60.331,74=

rogito atto amministrativo in data 12/11/2007 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 21/11/2007 ai nn. 21489 5269

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio F.V.G. s.p.a. contro [redacted] derivante da atto esecutivo pignoramento immobili. rogito Tribunale di Pordenone in data 15/07/2013 ai nn. 1091 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 05/08/2013 ai nn. 11170 8346

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio F.V.G. s.p.a. contro

[REDACTED] erivante da atto esecutivo pignoramento immobili.
rogito Tribunale di Pordenone in data 15/07/2013 ai nn. 1091
iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 05/08/2013 ai nn.
11170 8346

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Aviano (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: B

Ufficio [U] sito in Aviano (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal ante ventennio al 26/06/2001 in
forza di costruzione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/06/2001 al attuale proprietario In
forza di atto di compravendita a rogito notaio G. Bevilacqua in data
26/06/2001, ai nn. 14573 trascritto a Conservatoria PN in data 09/07/2001 ai nn.
10571RG - 7631RP

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal ante ventennio al 26/06/2001 in
forza di costruzione

Titolare/Proprietario [REDACTED] dal **26/06/2001 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito notaio G. Bevilacqua in data 26/06/2001 ai nn. 14573 trascritto a Conservatoria PN in data 09/07/2001 ai nn. 10571RG - 7631RP

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta, Via Montello, 52-54

Identificativo: Licenza di costruzione n°80/1964

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ricostruzione unità immobiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1964 al n. di prot. 06508

Rilascio in data 03/08/1964 al n. di prot. 80/1964

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1964 al n. di prot. 80/1964

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta, Via Montello, 52-54

Identificativo: Cambiamento di destinazione da abitazione ad uffici.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Oggetto: nuova costruzione

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

Rilascio in data 18/04/2007 al n. di prot. 06/0316

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. La agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ufficio [U] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta, Via Montello, 52-54

Identificativo: Licenza di costruzione n°80/1964

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ricostruzione unità immobiliare.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1964 al n. di prot. 06508

Rilascio in data 03/08/1964 al n. di prot. 80/1964

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1964 al n. di prot. 80/1964

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ufficio [U] sito in Aviano (Pordenone) frazione:Località Villotta, Via Montello, 52-54

Identificativo: Cambiamento di destinazione da abitazione ad uffici.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
 Rilascio in data 18/04/2007 al n. di prot. 06/0316
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. La agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15. Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- eliminazione pareti interne locale principale;
- ampliamento cantina piano interrato.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Note: Difformità sanabili mediante comunicazione al Comune.
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ufficio [U]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15. Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: "ZONA A.0.4 DI INTERESSE STORICO A FORMAZIONE RECENTE". Mappale ricadente all'interno delle zone di recupero ai sensi della L. n°457 del 05.08.1978.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Terreno di pertinenza da suddividere in subalterni sub.8 e sub.9. Il sub.8 terreno lato Nord resta ad uso esclusivo ed il sub.9 terreno lato Sud ad uso promiscuo con il sub.6 piano primo.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc./mq.
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	2 piani
Volume massimo ammesso:	850,000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- eliminazione pareti interne locale principale;
- ampliamento cantina piano interrato.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Note: Difformità sanabili mediante comunicazione al Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ufficio [U]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: "ZONA A.0.4 DI INTERESSE STORICO A FORMAZIONE RECENTE". Mappate ricadente all'interno delle zone di recupero ai sensi della L. n°457 del 05.08.1978.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Terreno di pertinenza da suddividere in subalterni sub.8 e sub.9. Il terreno lato Sud sub.9 ad uso promiscuo con il sub.5-negozio al piano terra.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc./mq.
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	2 piani
Volume massimo ammesso:	850,000 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione : **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il fabbricato civile, di forma regolare, è elevato su n°3 piani fuori terra e parte piano interrato, con superficie coperta di mq. 112,67=, volume misurato vuoto per pieno, compreso piano interrato, di mc. 840,00, terrazza lato Nord di mq. 5,94, terrazza lato Sud di mq. 22,96.

Per quanto accertabile il fabbricato è costruito con strutture portanti in c.a. e muratura in blocchi di conglomerato cementizio con coibentazione e parete interna in laterizio, solai di piano in laterocemento, tetto realizzato in travi di c.a. con soprastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura in coppi, pensilina in getto di conglomerato cementizio sul lato Sud della larghezza di cm.165, pareti perimetrali del sottotetto in blocchi di conglomerato cementizio sp. cm.25 internamente prive di intonaco; grondaie e pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, facciate esterne intonacate e

tinteggiate in corrispondenza del locale al piano terra. Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza parzialmente recintato con muro di conglomerato cementizio dell'altezza di cm.175, piazzale scoperto asfaltato sul lato Sud e cortile sul lato Nord con pavimentazione in piastre di ghiaio lavato ad uso comune tra le due unità immobiliari, accesso carraio protetto da cancello in ferro e lamiera.

Unità immobiliare ad uso commerciale – Piano terra: Il piano terra dell'edificio è costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale contrassegnata con il civico n°54, con ampliamento sul lato Nord comprendente la centrale termica. L'unità immobiliare è costituita dal locale principale con ingresso dalla terrazza esterna lato Sud coperta con tenda fissa, bagno, disimpegno, vano scale per l'accesso al piano interrato costituito da un locale ad uso cantina, centrale termica con accesso dall'esterno realizzata in c.a. con copertura piana in conglomerato cementizio, terrazza esterna lato Nord con accesso dal retro locale parzialmente recintata e coperta con tetto a sbalzo in legno e copertura in tegole. I serramenti di porte, finestre e vetrate del locale sono realizzati in alluminio con vetri termophan, serramenti finestre del bagno in pvc con vetro termophan, serramenti di porte e finestre lato Nord in ferro e vetro semplice. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto; lo scarico delle acque fognarie avviene mediante tubazioni in cls. con relativa vasca Imhoff, condensagrassi e pozzetti di ispezione. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro elettrico generale Gewiss ed interruttori magnetotermici "Siemens", allo stato attuale l'impianto deve essere adeguato alle normative vigenti con rilascio del prescritto certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a gasolio per il riscaldamento e produzione di acqua calda delle due unità immobiliari del fabbricato, con caldaia a basamento "Sime" mod. "Arb4" 22-matr. 1574 della potenza termica nominale di 29500 Kcal./h., bruciatore Cuenod, completo di pompe di ricircolo, radiatori in lamiera. Il libretto di impianto e delle manutenzioni seppur richiesto, non è stato presentato dall'esecutato; l'impianto deve essere adeguato alla normativa vigente con rilascio del prescritto certificato di conformità.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento con unità esterna e split interno "Europa" da 12600 btu/h.

I locali si presentano in pessimo stato di conservazione dovuto ad una trascurata manutenzione che si protrae da anni; parte delle pareti interne ed esterne si presentano con fessurazioni di intonaci, pitture scrostate, impianto elettrico con cavi bruciati e fuoriusciti dalle scatole di derivazione, l'area retrostante si presenta in stato di abbandono in seguito a mancata manutenzione ordinaria periodica. La distribuzione interna dell'unità immobiliare è funzionale e le rifiniture interne, di mediocre qualità, sono le seguenti.

Locale principale: superficie interna di circa mq. 68,00, altezza cm. 305, porzione di locale con controsoffitto in cartongesso altezza di cm.250, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Bagno: con anti-bagno dotato di lavabo e vaso alla turca, delle dimensioni interne rispettivamente di cm. 142x117 e cm. 90x142, altezza cm. 305, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.25x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno: delle dimensioni di cm. 351x229, altezza cm. 250, pavimento in piastrelle di seminato, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Vano scale: per l'accesso al piano interrato della larghezza di cm.90, gradini in conglomerato cementizio aventi pedata di cm. 28, alzata di cm.19.

Cantina: superficie di circa mq. 15,00, altezza cm. 211, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.25x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Centrale termica: delle dimensioni di cm. 191x149, altezza cm. 240, pavimento in battuto di cemento, porta esterna in ferro e lamiera, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Terrazza lato Sud: dimensioni di cm. 820x280, coperta con tenda da sole a telo fisso delimitata da fioraie in conglomerato cementizio dell'altezza di cm.45 e grigliati in legno, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30 disposte in diagonale. Terrazza lato Nord: della superficie di circa mq. 5,94, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, parzialmente recintata con muretto dell'altezza di cm.135 e spessore di cm.13. Box:adibito a magazzino, della superficie di circa mq. 26,67, altezza di cm.190/245, realizzato con pareti e copertura in lamiera zincata, pavimento in piastre di ghiaio lavato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] na proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114.92**

è posto al piano terra e interrato.

L'edificio è stato costruito nel 1900 ristrutturato nel 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero 54 di interno , ha un'altezza interna di circa ml. 3.05 - ml.2.11

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: I locali si presentano in pessimo stato di conservazione dovuto ad una trascurata manutenzione che si protrae da anni; parte delle pareti interne ed esterne si presentano con fessurazioni di intonaci, pitture scrostate, impianto elettrico con cavi bruciati e fuoriusciti dalle scatole di derivazione, l'area retrostante si presenta in stato di abbandono in seguito a mancata manutenzione ordinaria periodica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra e piano	sup potenziale coperta	94,87	1,00	94,87
Piano terra.				
Cantina.	sup lorda di pavimento	7,60	1,00	7,60
Cantina piano interrato.				
centrale termica piano terra.	sup lorda di pavimento	1,11	1,00	1,11

Box magazzino.	sup lorda di pavimento	2,67	1,00	2,67
Terrazza lato Nord e lato Sud esclusiva.	sup lorda di pavimento	8,67	1,00	8,67
		114,92		114,92

Accessori:Descrizione : **Ufficio [U]** di cui al punto **B**

Il fabbricato civile, di forma regolare, è elevato su n°3 piani fuori terra e parte piano interrato, con superficie coperta di mq. 112,67=, volume misurato vuoto per pieno, compreso piano interrato, di mc. 840,00, terrazza lato Nord di mq. 5,94, terrazza lato Sud di mq. 22,96.

Per quanto accertabile il fabbricato è costruito con strutture portanti in c.a. e muratura in blocchi di conglomerato cementizio con coibentazione e parete interna in laterizio, solai di piano in laterocemento, tetto realizzato in travi di c.a. con soprastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura in coppi, pensilina in getto di conglomerato cementizio sul lato Sud della larghezza di cm.165, pareti perimetrali del sottotetto in blocchi di conglomerato cementizio sp. cm.25 internamente prive di intonaco; grondaie e pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, facciate esterne intonacate e tinteggiate in corrispondenza del locale al piano terra.

Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza parzialmente recintato con muro di conglomerato cementizio dell'altezza di cm.175, piazzale scoperto asfaltato sul lato Sud e cortile sul lato Nord con pavimentazione in piastre di ghiaio lavato ad uso comune tra le due unità immobiliari, accesso carraio protetto da cancello in ferro e lamiera.

Unità immobiliare ad uso ufficio - Piano primo:
 Il piano primo dell'edificio è costituito da un'unità immobiliare civ. n°52, comprendente l'ingresso con accesso dal vano scale esclusivo al piano terra, n°4 locali ad uso ufficio, ripostiglio, bagno, terrazza lato Ovest con accesso dal locale ufficio.

I serramenti di finestre sono in legno abete tinteggiato con vetro semplice, persiane-avvolgibili in legno, porte interne in legno tamburate, porta di ingresso in legno abete tinteggiato.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro e parte con tubazioni a vista sulle murature, completo di quadro generale "Gewiss" con interruttore differenziale e interruttori magnetotermici "Hager".

L'impianto deve essere adeguato alle norme vigenti con rilascio del prescritto certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio in comune tra le due unità immobiliari con caldaia posta nella centrale termica e descritta nell'unità

immobiliare al piano terra dell'edificio. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione con unità esterna e split "Europa - model", da 12600 btu/h, la cui documentazione tecnica non è stata presentata.

I locali dell'edificio si presentano in mediocre stato di conservazione, dovuto ad una trascurata manutenzione ed abbandono, le persiane-avvolgibili delle finestre si presentano danneggiate, tinteggiature di soffitti e pareti scrostate, parte di pavimento in legno staccato, la distribuzione interna è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti.

Ingresso: dimensioni interne di cm. 355x167 cm.78x135 cm.150x60, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ufficio 1: dimensioni interne di cm. 208x311, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, parte di pareti interne rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, porzione di parete divisoria dell'altezza di cm.102;

Ufficio 2: dimensioni interne di cm. 380x490, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ufficio 3: dimensioni interne di cm. 380x485, altezza netta di cm.285, pavimento in quadrotti di legno rovere da cm.12x12, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ufficio 4: dimensioni interne di cm. 337/336x431, altezza netta di cm.285, pavimento in listoni di legno prefinito noce, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, scaldacqua elettrico "Like", dimensioni interne di cm. 178x299, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.15x15 dell'altezza di cm.160, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 144/64x233, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 178x153 cm.50x21 cm.33x98, altezza netta di cm.285, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Vano scale: dimensioni di cm.552x204, accesso esclusivo dal piano terra mediante ingresso e rampe di scale della larghezza di cm. 110, gradini rivestiti in marmo tipo "Travertino" e "Rosso Verona", soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Terrazza: lato Ovest con accesso dal locale ufficio, dimensioni di cm.325x105, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, ringhiera in ferro dell'altezza di cm.90.

Sottotetto: ad uso soffitta delle dimensioni interne di cm. 1007x1012, pavimento in battuto di cemento, pareti interne al grezzo, accesso attraverso scala dal piano primo avente larghezza di cm. 93 con gradini in conglomerato cementizio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **146.88**

è posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito nel 1900 ristrutturato nel 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero 52 di interno , ha un'altezza interna

di circa ml. 2,85

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Condizioni Generali dell'immobile: I locali si presentano in pessimo stato di conservazione dovuto ad una trascurata manutenzione che si protrae da anni; parte delle pareti interne ed esterne si presentano con fessurazioni di intonaci, pitture scrostate, impianto elettrico con cavi bruciati e fuoriusciti dalle scatole di derivazione, l'area retrostante si presenta in stato di abbandono in seguito a mancata manutenzione ordinaria periodica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Locali ad uso ufficio e sottotetto ad uso soffitta.	sup potenziale coperta	108,96	1,00	108,96
sottotetto ad uso soffitta.	sup lorda di pavimento	32,68	1,00	32,68
Terrazza lato Ovest.	sup lorda di pavimento	1,02	1,00	1,02
Vano scale per l'accesso esclusivo all'unità immobiliare.	sup lorda di pavimento	4,22	1,00	4,22
		146,88		146,88

Accessori:

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Prezzo a mq. tenuto conto di tutti i fattori inerenti la stima ed in particolare dell'ubicazione, delle caratteristiche, della conservazione e stato attuale delle unità immobiliari, dei lavori improrogabili di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, delle spese tecniche relative alle pratiche da sanare, della situazione attuale del mercato immobiliare, in base a valori e medie che si ottengono in comune commercio per beni consimili, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone.

16. Fonti di informazione:

Catasto di -, Conservatoria dei Registri Immobiliari di -, Uffici del registro di -, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari agenzia delle entrate., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 650,00

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		114,92	114,92	56.023,50	56.023,50
56.100,61					
B		146,88	146,88	77,11	77,10
56.100,60					

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 44,38
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ -44,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 106,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 133,10

Data generazione:
08-07-2014 12:07:35

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi