

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

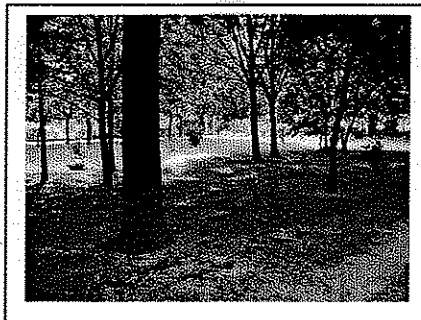
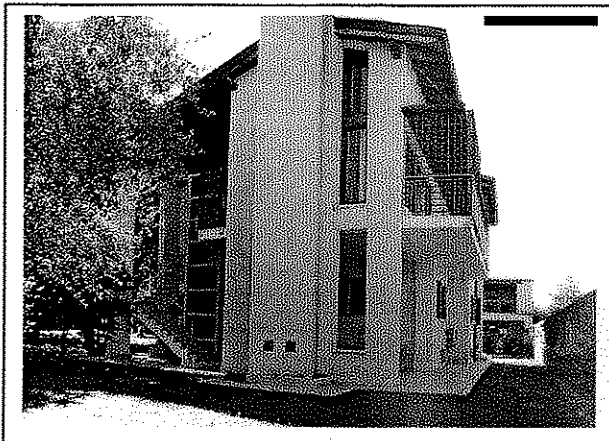
promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: 


N° Gen. Rep. **322/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

PREMESSA E INCARICO

Con ordinanza del 30.05.2016 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean nata a Udine il 27.01.1957, con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire per il giuramento di rito venerdì 10 giugno 2016.

Assunto l'incarico, acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, acquisiti i certificati APE, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: E.U. , sezione censuaria Vivaro, foglio 19, particella 831, superficie catastale ha 00.29.88, Proprietà: [REDACTED] foglio 19, particella 831, subalterno 4, scheda catastale PN0146037, indirizzo Via Roma, piano S1-T-1°, comune Vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie mq 177, rendita € 482,89

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: E.U. , sezione censuaria Vivaro, foglio 19, particella 831, superficie catastale ha 00.29.88, proprietà: [REDACTED] Usufruttuario: [REDACTED], foglio 19, particella 831, subalterno 5, scheda catastale PN0146037, indirizzo Via Roma, piano T-1°, comune Vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq 174, rendita € 426,08

2. Possesso

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Possesso: Occupato con titolo (diritto di abitazione a favore della madre [REDACTED])

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Possesso: Occupato dal debitore Tommasini Maurizio

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (escluso lo scantinato ed il 1° P. dell'accessorio)

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (escluso la soffitta)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

5. Comproprietari


Beni: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Diritto di abitazione: 

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n. 9 - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 133.723,00

Prezzo da occupato: € 106.978,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 143.427,00

Beni in Vivaro (Pordenone)

Località/Frazione

Via Roma n. 9

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 - Fg. 19 mapp. 831 sub 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 9

Note: Abitazione posta su due piani: piano terra e scantinato, con accessori staccati al piano terra e piano primo, area comune al sub 5 e corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Vivaro via Roma 9 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile costituito dalla casa di residenza familiare ereditato da [redacted] - [redacted] è gravato dal diritto di abitazione e di uso a favore della sig.ra [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Vivaro, foglio 19, particella 831, superficie catastale ha 00.29.88

Derivante da: Successione in morte di [redacted]. Accettazione di eredità del 13.02.2001 rep. 24257 notaio Gandolfi

Confini: A nord-ovest mapp. 70, nord-est mapp. 1179, a sud-est strada, a sud-ovest mapp. 71

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 19, particella 831, subalterno 4, scheda catastale PN0146037, indirizzo Via Roma, piano S1-T-1°, comune Vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie mq 177, rendita € € 482,89

Derivante da: Successione in morte di [redacted]. Accettazione di eredità del 13.02.2001 rep. 24257 notaio Gandolfi

Confini: Confina con i mapp. 70 e 1179, area comune al sub 6, sub 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il terrazzo del soggiorno non è stato realizzato. Il piano scantinato ha un'altezza di m 2,20 mentre sulle planimetrie catastali è indicato m 2,50.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con correzione delle anomalie riscontrate

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica di Vivaro, lungo la strada che porta alla frazione di Basaldella

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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:** Dista da Pordenone Km 21, da Spilimbergo Km 12, da Maniago Km 13, da Pian Cavallo Km 34, da Caorle Km 70.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Vivaro, situato nella pedemontana pordenonese, è conosciuto anche come comune nei "Magredi". Il magredo è un terreno permeabilissimo, povero di terra che non trattiene l'acqua piovana e questo rende il territorio aspro o dolcissimo a seconda del mutare del cielo.

Attrazioni storiche: Il Museo archeologico Antiquarium, Il mulino, la Lataria, villa Cigolotti .

Principali collegamenti pubblici: Corriere ATAP dal centro di Vivaro

Servizi offerti dalla zona: Accanto all'agricoltura nell'ultimo decennio a nord del capoluogo, tra la Vivarina e via S. Marco si è sviluppata una importante zona artigianale con una superficie di 26,94 ha e 15 insediamenti produttivi che al 31/12 2005 occupavano 300 unità lavorative inserite nelle seguenti attività: sabbiature per strutture in metallo, manifatture, mosaici, chimica farmaceutica, manutenzione di impianti industriali, attrezzature per impianti elettrici e per la montagna oltre alla lavorazione del legno.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] diritto di abitazione e di uso ai sensi dell'art. 540 II comma c.c..

Note: Limitatamente alla porzione di immobile adibito a residenza familiare sita al piano terra dell'unità mappale 831 sub 1 e sulla pertinenza al sub 2 (vedi planimetrie catastali vecchie allegate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [redacted]. Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di Notaio Anna-lisa Gandolfi in data 30/09/2003 ai nn. 44757/9173; Registrato a Maniago in data 08/10/2003 ai nn. 354/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/10/2003 ai nn. 15904/3367; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [redacted]. Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2015 ai nn. 15019/10559.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/02/2001. In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2001 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Maniago in data 16/03/2001 ai nn. 15/vol. 445 - trascritto a Pordenone in data 09/03/2002 ai nn. 4298/3146.
Note: Successione testamentaria In allegato: Rep. n. 24257 Racc. n. 5208:- Verbale di pubblicazione di testamento olografo - Accettazione di eredità- Conseguimento di legato - Rinuncia ad azione di riduzione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato - pratica n. 20/1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1965

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1966

Numero pratica: Costruzione fabbricati - pratica n. 74/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/09/1967 al n. di prot. 1697

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1971

Numero pratica: C.E. n. 2326/2002 Pratica n. 6/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione per ricavo nuova unità abitativa

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 18/04/2002

Rilascio in data 02/05/2002 al n. di prot. 2253

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2006 al n. di prot. 8252

Numero pratica: DIA 275/2004 - recinzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 5314

Numero pratica: DIA 306/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifiche ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione per ricavo nuova unità abitativa - Variante alla C.E. n. 2326/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2970

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2006 al n. di prot. 8252

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La terrazza del soggiorno prevista in progetto, non è stata realizzata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.Reg. n. 178/Pres del 20/09/2013 - BUR del 13/12/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	B2 Zone di recente espansione Sono zone corrispondenti a quella parte abitativa del territorio di recente formazione, parzialmente edificato, che il vigente PRGC intende consolidare e completare a fini residenziali. USI CONSENTITI: - Residenza - Servizi e attrezzature sociali - Uffici pubblici e privati - Commercio - Artigianato di servizio INTERVENTI AMMESSI Tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia - demolizione; COMUNE DI VIVARO VAR 18 P R G CNTA 15 1576/ott_2013/Rev.2 - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - nuova costruzione. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80 Rapporto di copertura mq/mq 0,30 Altezza massima m 7,50 Numero di piani massimo 2 Superficie minima lotto mq 500 Distanza dalle strade v.art. 23 Nel caso di allineamenti precostituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. Distanza dai confini (mini-

	<p>ma) m 5,00 Distanza tra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate la distanza minima assoluta fra tali pareti e le pareti degli edifici antistanti deve essere di m 10,00. È consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel caso di case a schiera o abbinata. Gli edifici esistenti possono essere adeguati agli standard igienici e funzionali, anche in deroga agli indici parametri prescritti dal presente articolo, come segue: Per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare l'architettura dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche di omogeneità dell'intorno. I vani accessori di altezza all'intradosso inferiore a m 2,50 potranno essere realizzati a confine fermo restando la comprovata impossibilità di essere accorpati al corpo principale. Nel caso di sopraelevazioni, la distanza minima dal confine può essere ridotta a m 1,50 nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente. Nel caso l'Amministrazione Comunale ravvisi siano carenti le opere di urbanizzazione, è necessario che i progetti edilizi prevedano, a carico del privato, quelle opere che l'Amministrazione Comunale prescriverà in occasione del rilascio del titolo abilitativo</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,80
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,30
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Volume massimo ammesso:	2.320,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 2.320,00 consentiti - mc 1.671,00 edificati
Altro:	Cubatura non verificata ma risultante nella relazione allegata ai progetti realizzati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze del fabbricato realizzato sono leggermente diverse da quanto riportato nel progetto (vedi sezioni trasversali allegate)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

Il fabbricato è composto da:

- un corpo di fabbrica principale a pianta quadrangolare irregolare in cui si articolano le due unità abitative al piano terra e scantinato al Sub 4, al piano primo e secondo al Sub 5
- un corpo di fabbrica secondario, posto a monte del principale, lungo il confine nord del lotto, a pianta rettangolare, in cui si sviluppano gli annessi delle due unità abitative
- un'ampia area di pertinenza comune al sub 6
- due corti esclusive una al sub 4 ed una al sub 5.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile costituito dalla casa di residenza familiare ereditato da ██████████ e gravato dal diritto di abitazione e di uso a favore della madre sig.ra ██████████

Superficie complessiva di circa mq **231,60**

E' posto al piano: T-S1-1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: m 2,70/2,20/2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente
----------	------------------------------------

	<p>materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone</p>
Cancello	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: marmo condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: parquet condizioni: buone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: ceramica</p>

	condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: n° 2 esterne rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con parziale rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	115,80	€ 900,00
piano scantinato	sup lorda di pavimento	0,40	46,32	€ 900,00

162,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Vivaro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 550,00/600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 700,00/900,00

Accessori:

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

1. DEPOSITO

posto al piano T-1° composto da due depositi al piano terra ed un deposito con terrazzino al primo piano senza scala di accesso - Sviluppa una superficie complessiva di 100,00 mq

Valore a corpo: € 16000

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4

2. area scoperta esclusiva posto al piano T composto da giardino piantumato - Sviluppa una superficie complessiva di 1639 mq
Valore a corpo: € 16390

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 25% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

La stima ha tenuto conto delle dimensioni dell'immobile: si ritiene che un immobile così grande sia di difficile collocazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Vivaro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino immobiliare FIMAA, Consulente immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da osservatorio immobiliare, zona centrale/capoluogo per case di civile abitazione normali: € 600,00/900,00

Da osservatorio immobiliare, zona extraurbana/zona agricola e frazioni per case di civile abitazione normali: € 550,00/700,00

Da Borsino FIMAA Vivaro non c'è; si prende a confronto San Quirino e Maniago: per San Quirino centro: nuovo € 1.450,00/1.600,00, usato € 800,00/1.200,00; zona periferica: nuovo € 1.350,00/1.500,00, usato € 800,00/1.200,00

per Maniago centro: nuovo € 1.600,00/1.750,00, usato € 700,00/1.000,00: zona periferica: nuovo € 1.450,00/1.650,00, usato € 600,00/1.000,00

Da Consulente immobiliare per immobili nuovi in Vivaro in zone pregiate/semicentri /periferie: € 1.200,00/1.100,00/1.000,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente..

8.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso DEPOSITO, con annesso a-rea scoperta esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra	115,80	€ 900,00	€ 104.220,00
piano scantinato	46,32	€ 900,00	€ 41.688,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.908,00
Valore corpo			€ 145.908,00
Valore accessori			€ 32.390,00
Valore complessivo intero			€ 178.298,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.298,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 19 mapp, 831 sub 4	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito, e con area scoperta esclusiva	162,12	€ 178.298,00	€ 178.298,00

8.3 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%)	€ 44.574,50
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

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.723,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 106.978,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 133.723,00

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 - Fg. 19 mapp, 831 sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Roma n. 9

Note: Abitazione posta su due piani: piano primo e soffitta, con accessori staccati al piano terra, area comune al sub 4 e corte esclusiva. L'accesso al primo piano avviene o con scala in c.a rivestita in marmo o tramite montacarichi in vetro e acciaio

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] avuto in dono da [REDACTED] a nuda proprietà del sub 5

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] ha donato la nuda proprietà del sub 5 a [REDACTED] riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: E.U. , sezione censuaria Vivaro, foglio 19, particella 831, superficie catastale ha 00.29.88

Derivante da: Successione in morte di [REDACTED] Accettazione di eredità del 13.02.2001 rep. 24257 notaio Gandolfi

Confini: A nord-ovest mapp. 70, nord-est mapp. 1179, a sud-est strada, a sud-ovest mapp. 71

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 19, particella 831, subalterno 5, scheda catastale PN0146037, indirizzo Via Roma, piano T-1°, comune Vivaro, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq 174, rendita € € 426,08

Derivante da: Successione in morte di [REDACTED] Accettazione di eredità del 13.02.2001 rep. 24257 notaio Gandolfi

Confini: Confina con i mapp. 70 e 1179, area comune al sub 6, sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La soffitta al 2° piano, adibita a mansarda, non è riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con inserimento della soffitta.

Variazione catastale con inserimento della pianta della soffitta: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica di Vivaro, lungo la strada che porta alla frazione di Basaldella

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: Dista da Pordenone Km 21, da Spilimbergo Km 12, da Maniago Km 13, da Pian Cavallo Km 34, da Caorle Km 70.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Vivaro, situato nella pedemontana pordenonese, è conosciuto anche come comune nei "Magredi". Il magredo è un terreno permeabilissimo, povero di terra che non trattiene l'acqua piovana e questo rende il territorio aspro o dolcissimo a seconda del mutare del cielo.

Attrazioni storiche: Il Museo archeologico Antiquarium, il mulino, la Lataria, villa Cigolotti.

Principali collegamenti pubblici: Corriere ATAP dal centro di Vivaro

Servizi offerti dalla zona: Accanto all'agricoltura nell'ultimo decennio a nord del capoluogo, tra la Vivarina e via S. Marco si è sviluppata una importante zona artigianale con una superficie di 26,94 ha e 15 insediamenti produttivi che al 31/12 2005 occupavano 300 unità lavorative inserite nelle seguenti attività: sabbiature per strutture in metallo, manifatture, mosaici, chimica farmaceutica, manutenzione di impianti industriali, attrezzature per impianti elettrici e per la montagna oltre alla lavorazione del legno.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore sig. [REDACTED]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 30/09/2003 ai nn. 44757/9173; Registrato a Maniago in data 08/10/2003 ai nn. 354/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/10/2003 ai nn. 15904/3367; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2015 ai nn. 15019/10559.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/02/2001. In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2001 al 18/03/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Maniago in data 16/03/2001 ai nn. 15/vol. 445 - trascritto a Pordenone in data 09/03/2002 ai nn. 4298/3146.
Note: Successione testamentaria In allegato: Rep. n. 24257 Racc. n. 5208:- Verbale di pubblicazione di testamento olografo - Accettazione di eredità- Conseguimento di legato- Rinuncia ad azione di riduzione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietaria).
In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 18/03/2010 ai nn. 69066/18913 - registrato a Maniago in data 23/03/2010 ai nn. 717/IT - trascritto a Pordenone in data 30/03/2010 ai nn. 4982/3390.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione di un fabbricato - pratica n. 20/1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1965

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1966

Numero pratica: Costruzione fabbricati - pratica n. 74/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/09/1967 al n. di prot. 1697

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1971

Numero pratica: C.E. n. 2326/2002 Pratica n. 6/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione per ricavo nuova unità abitativa

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 18/04/2002

Rilascio in data 02/05/2002 al n. di prot. 2253

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2006 al n. di prot. 8252

Numero pratica: DIA 275/2004 - recinzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 5314

Numero pratica: DIA 306/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifiche ed ampliamento fabbricato ad uso abitazione per ricavo nuova unità abitativa - Variante alla C.E. n. 2326/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2005 al n. di prot. 2970

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2006 al n. di prot. 8252

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata ricavata una mansarda al 2° piano non autorizzata e non censita. Nel progetto di cui alla C.E. n. 2326, nella sezione di progetto, l'attuale mansarda è indicata come "sottotetto non abitabile ad uso soffitta".

Essendo un volume non abitabile, deve essere utilizzato solamente come soffitta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.Reg. n. 178/Pres del 20/09/2013 - BUR del 13/12/2012
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	B2 Zone di recente espansione Sono zone corrispondenti a quella parte abitativa del territorio di recente formazione, parzialmente edificato, che il vigente PRGC intende consolidare e completare a fini residenziali. USI CONSENTITI: - Residenza - Servizi e attrezzature sociali - Uffici pubblici e privati - Commercio - Artigianato di servizio INTERVENTI AMMESSI Tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia - demolizione; COMUNE DI VIVARO VAR 18 P R G CNTA 15 1576/ott_2013/Rev.2 - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - nuova costruzione. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80 Rapporto di copertura mq/mq 0,30 Altezza massima m 7,50 Numero di piani massimo 2 Superficie minima lotto mq 500 Distanza dalle strada v.art. 23 Nel caso di allineamenti preco-

	<p>stituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. Distanza dai confini (minima) m 5,00 Distanza tra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate la distanza minima assoluta fra tali pareti e le pareti degli edifici antistanti deve essere di m 10,00. È consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti nel caso di case a schiera o abbinata. Gli edifici esistenti possono essere adeguati agli standard igienici e funzionali, anche in deroga agli indici parametri prescritti dal presente articolo, come segue: Per comprovate esigenze igieniche e funzionali sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti sino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Gli ampliamenti una tantum di regola dovranno essere accorpati al corpo principale in modo da non alterare l'architettura dell'impianto. Ove questo non potesse essere realizzabile sarà consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del C.C. e sempre rispettando le caratteristiche di omogeneità dell'intorno. I vani accessori di altezza all'intradosso inferiore a m 2,50 potranno essere realizzati a confine fermo restando la comprovata impossibilità di essere accorpati al corpo principale. Nel caso di sopraelevazioni, la distanza minima dal confine può essere ridotta a m 1,50 nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente. Nel caso l'Amministrazione Comunale ravvisi siano carenti le opere di urbanizzazione, è necessario che i progetti edilizi prevedano, a carico del privato, quelle opere che l'Amministrazione Comunale prescriverà in occasione del rilascio del titolo abilitativo</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,80
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,30
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Volume massimo ammesso:	2.320,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 2.320,00 consentiti - mc 1.671,00 edificati
Altro:	Cubatura non verificata ma risultante nella relazione allegata ai progetti realizzati. Non è compreso il volume ricavato in soffitta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze del fabbricato realizzato sono leggermente diverse da quanto riportato nel progetto (vedi sezioni trasversali allegate)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

Il fabbricato è composto da:

- un corpo di fabbrica principale a pianta quadrangolare irregolare in cui si articolano le due unità abitative al piano terra e scantinato al Sub 4, al piano primo e secondo al Sub 5.
- un corpo di fabbrica secondario, posto a monte del principale, lungo il confine nord del lotto, a pianta rettangolare, in cui si sviluppano gli annessi delle due unità abitative
- un'ampia area di pertinenza comune al sub 6,
- due corti esclusive una al sub 4 ed una al sub 5.

L'unità in oggetto è il sub 5.

L'appartamento al primo piano è in ottime condizioni e curato nelle finiture.

Al secondo piano, tramite una scala a chiocciola in legno, si può accedere al sottotetto che dovrebbe essere una soffitta non abitabile con altezze varie m 1,20/1,30/1,54/2,35; in realtà è stata finita come una mansarda completa di pavimenti in legno, lucernai in legno sul tetto, travi a vista, tetto isolato, muri intonacati e tinteggiati, riscaldamento con termosifoni lamellari, bagno completo con box doccia.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza [redacted] - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] ha ricevuto in dono da [redacted] la nuda proprietà del sub 5

2. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza [redacted] - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] ha donato la nuda proprietà del sub 5 a [redacted] riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

Superficie complessiva di circa mq 259,62

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: m 2,70/2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottime condizioni e curato nelle finiture.

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde

materiale: legno

	condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: esterne rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Gas
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Telefonico
 tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con parziale rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
tettoia al piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	12,00	€ 950,00
appartamento al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	136,10	€ 950,00
terrazzi al 1° piano	sup lorda di pavimento	0,25	6,38	€ 950,00
soffitta/mansarda al 2° piano	sup lorda di pavimento	0,60	34,80	€ 950,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Vivaro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 550,00/600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700,00/900,00

Accessori:

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

1. Deposito posto al piano T composto da depositi al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 41,43 mq
Valore a corpo: € 7500

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5

2. area scoperta esclusiva posto al piano T composto da giardino piantumato - Sviluppa una superficie complessiva di 472 mq
Valore a corpo: € 4720

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 25% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

La stima ha tenuto conto delle dimensioni dell'immobile: si ritiene che un immobile così grande sia di difficile collocazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Vivaro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino immobiliare FIMAA, Consulente immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da osservatorio immobiliare, zona centrale/capoluogo per case di civile abitazione normali: € 600,00/900,00

Da osservatorio immobiliare, zona extraurbana/zona agricola e frazioni per case di civile abitazione normali: € 550,00/700,00

Da Borsino FIMAA Vivaro non c'è; si prende a confronto San Quirino e Maniago:

per San Quirino centro: nuovo € 1.450,00/1.600,00, usato € 800,00/1.200,00; zona periferica: nuovo € 1.350,00/1.500,00, usato € 800,00/1.200,00

per Maniago centro: nuovo € 1.600,00/1.750,00, usato € 700,00/1.000,00; zona periferica: nuovo € 1.450,00/1.650,00, usato € 600,00/1.000,00.

Da Consulente immobiliare per immobili nuovi in Vivaro in zone pregiate/semicentri /periferie: € 1.200,00/1.100,00/1.000,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

16. Valutazione corpi:

A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso DEPOSITO, con annesso area scoperta esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia al piano terra	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
appartamento al 1° piano	136,10	€ 950,00	€ 129.295,00
terrazzi al 1° piano	6,38	€ 950,00	€ 6.061,00
soffitta/mansarda al 2° piano	34,80	€ 950,00	€ 33.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.816,00
Valore corpo			€ 179.816,00
Valore accessori			€ 12.220,00
Valore complessivo intero			€ 192.036,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.036,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 19 mapp, 831 sub 5	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Deposito e area scoperta esclusiva	189,28	€ 192.036,00	€ 192.036,00

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%)	€ 48.009,00
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:	€ 600,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.427,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 143.427,00

Note finali dell'esperto:

CONDIZIONI DI VENDITA

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Allegati

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2 : PRGC
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali
- ALLEGATO N. 4 : Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 5 : Nulla osta 20/1965
- ALLEGATO N. 6 : Nulla osta 74/1967
- ALLEGATO N. 7 : Concessione Edilizia 2326/2002
- ALLEGATO N. 8 : DIA 275/2004
- ALLEGATO N. 9 : DIA 306/2005
- ALLEGATO N. 10 : Abitabilità
- ALLEGATO N. 11 : Dichiarazioni di conformità
- ALLEGATO N. 12 : Provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 13 : Stato civile
- ALLEGATO N. 14 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 15 : Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 16 : Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 17 : Vecchie planimetrie catastali sub 1 e 2
- ALLEGATO N. 18 : Certificati APE
- ALLEGATO N. 19 : Atti per successione
- ALLEGATO N. 20 : Atto di donazione
- ALLEGATO N. 21 : Ipoteca

Data generazione:

01-09-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean



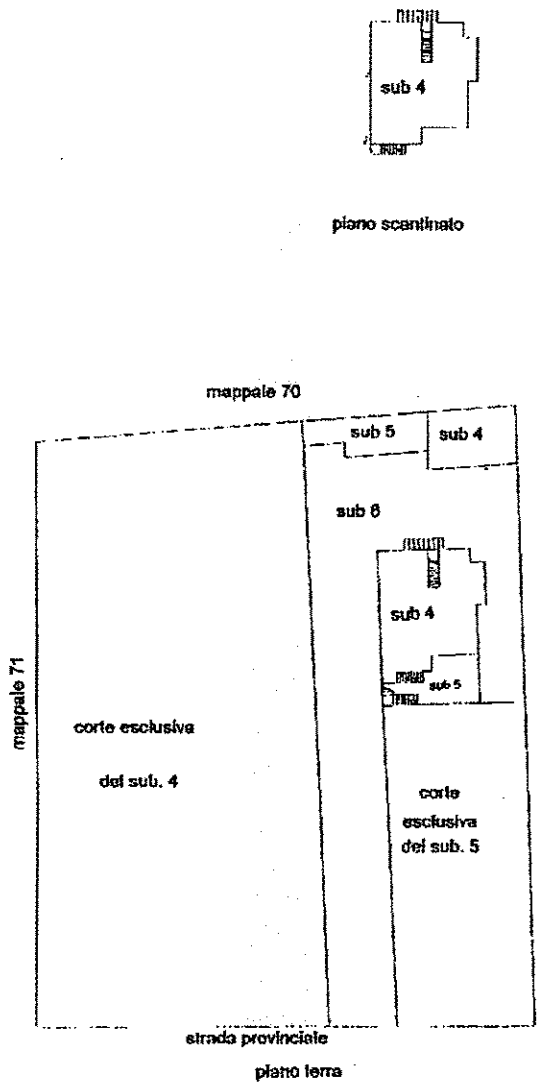
Comune. VIVARO
Foglio: 19
Richiedente: BOREAN

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Giu-2016 10:31:10
Prot. n. PN0053020/2016

Comune di Vivaro
Seduzione: Foglio: 19
Particella: 831
Tipo Mappale n. 42163 del 11/04/2005 Scala 1 : 500
Protocollo n. P0146037 del 12/12/2005
Prov. Pordenone N. 528

Catasto del 1. Ag. 13/06/2016 - Comune di Vivaro
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Pordenone



sub 4: abitazione p. S1, T, 1
sub 5: abitazione p. T, 1
sub 6: bene comune non censibile



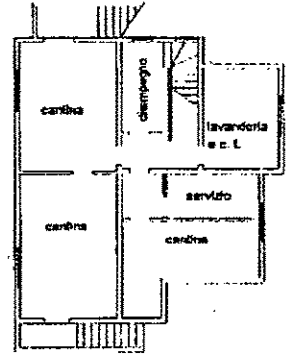
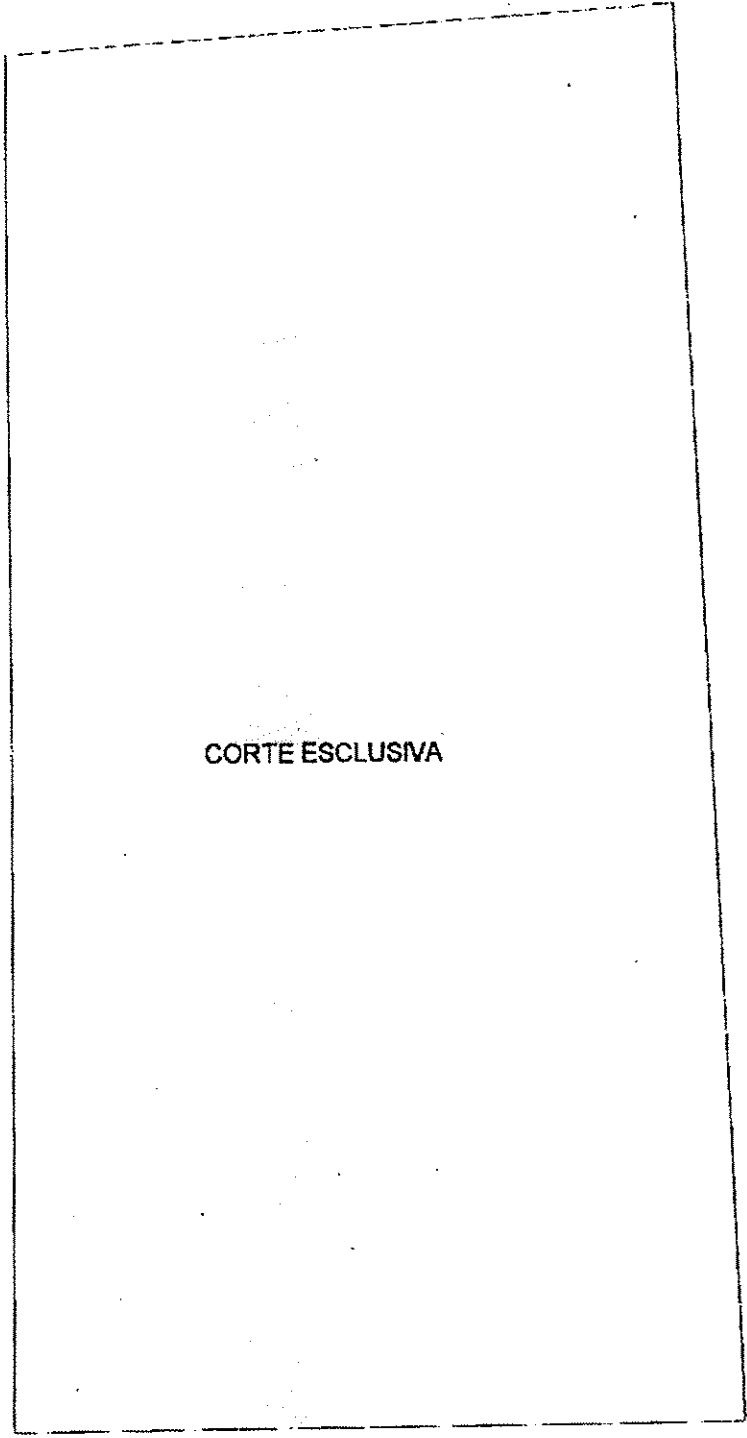
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PNO146037 del 12/12/2005
 ARCA (MOSS) Soggetto: TOMMASINI MAURIZIO - Foglio: 19 - Part. 831 - Sub: 4
 Fabbricati n. 0.1.0. in Comune di Vivaro

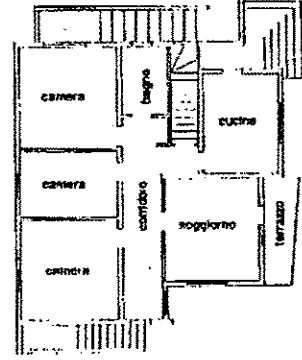
Identificativa Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 19
 Particella: 831
 Subalterno: 4

Casale Terceni e dei Fabbricati - VIA ROMA piano 1.
 Scheda n.1
 Scala 1:200

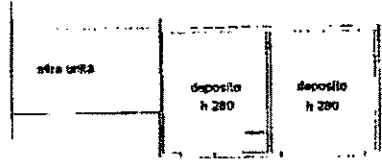
PNO053015 - Richiedente DORFAN RENZA
 Scheda: 1 - Formato di red.: A3(297x420) - Part. di scala: 1:1



PIANO SCANTINATO H=250



PIANO TERRA H=270



PIANO TERRA



PIANO PRIMO Hmedia=285

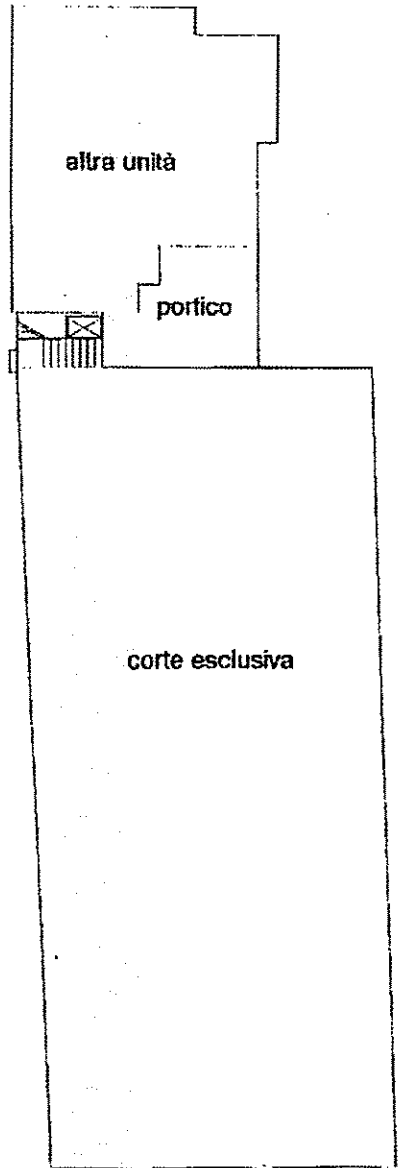


Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

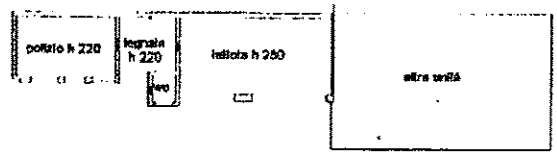
Classificazione catastale n. P/001/6037 del 12/12/2005
CANTONE MARZOTTO - foglio 19 - Part. 831 - Sub. 5
Via Roma

Identificativi Catastrali:
Fazione:
Foglio: 19
Particella: 831
Subalterno: 5
Comunicata da:
Sovrano Giuseppe
Scrivano all'Albo:
Cognome:
Prer. Pordenone N. 928

PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H = 270

