
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a**

contro:

N° Gen. Rep. **191/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
24-09-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Bortolus**
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio In: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
telefono: 0434647394
fax: 0434424654
email: angelo.bortolus@libero.it

Beni in Fiume Veneto (Pordenone)
Località/Frazione Pescincanna
Via Tomat

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 07 maggio 2014, presenta la sottoesposta relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiume Veneto (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 3), nonché i certificati di stato civili degli esecutati (ALL. 2).

Il giorno 01 luglio 2014 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Fiume Veneto, via Tomat, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Vonler Daniele, dell'esecutato è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4 e 5).

La consistenza dei beni stagliati consente la facile suddivisione in tre lotti distinti.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

sito in Fiume Veneto (Pordenone) frazione: Pescincanna, Via Tomat

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Indirizzo Via Tomat , piano T,

**foglio 5, particella 1086, subalterno 1,
categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € € 522,91**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La stanza accatastata come guardaroba di fatto è utilizzata come camera ed è stato ricavato un vano centrale termica-lavanderia accanto alla camera matrimoniale in luogo di parte del portico.

Regularizzabili mediante lo strumento catastale: Docfa

Note: La spesa per la regolarizzazione si stima in € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in Fiume Veneto (Pordenone) frazione: Pescincanna, Via Tomat

Quota e tipologia del diritto

25/100 di - Plena proprietà

Quota e tipologia del diritto

75/100 di Plena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 5, particella 66

categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17,00, rendita € € 43,02

Si dichiara la conformità catastale

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Fiume Veneto (Pordenone),

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

sito in Fiume Veneto (Pordenone),

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 dell'acquirente:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo Ipoteca: € 340000 - Importo capitale: € 170000 rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 20/07/2007 al nn. rep. 50222 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/07/2007 al nn. 14412 3653

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo capitale: € 55.565,04 rogito Tribunale di Pordenone in data 05/03/2013 al nn. 536 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2013 al nn. 3102 407

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo capitale: € 55.565,04 rogito Tribunale di Pordenone in data 05/03/2013 al nn. 536 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2013 al nn. 3102 407

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 03/10/2013 al nn. 1459 trascritto a Pordenone in data 22/10/2013 al nn. 14226 10152

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Verbale di Pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario in data 03/10/2013 al nn. 1459 trascritto a Pordenone in data 22/10/2013 al nn. 14226 10152

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: **A**
sito in Fiume Veneto (Pordenone),
Certificato energetico: presente
Classe energetica: **B**

Note: Per gli Immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'arch. Valeria Piva (All.7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con atto di donazione del notaio Giorgio Bevilacqua in data 24/02/1975 rep.24810 trascritto a Pordenone in data 13/03/1975 al nn. 1768/1599

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: acquistano in forza di un atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Bevilacqua in data 07/02/1977 al nn. rep. 34664 trascritto a Pordenone in data 25/02/1977 al nn. 1560/1424

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: sono proprietari dal 04/03/2000 in forza della denuncia di successione registrata a Pordenone in data 17/02/2001 n. 78 Vol. 927 trascritto a Pordenone in data 17/02/2001 al nn. 2602/1904

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Fiume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 04/251

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato accessorio con formazione di un nuovo alloggio al primo piano e ridefinizione dei locali al piano terra

Presentazione in data 04/08/2004

Rilascio in data 11/04/2005 al n. di prot. 15659

NOTE: Concessione edilizia in variante n. 04/251V2 prot. 15634 del 03/12/2007

Permesso di costruire in variante n. 04/251V3 prot. 15634 del 29/02/2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Fiume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 07/112

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un tratto di recinzione

Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 7487

Rilascio in data 03/12/2007 al n. di prot. 7487

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Fiume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 04/251

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato accessorio con formazione di un nuovo alloggio al primo piano e ridefinizione dei locali al piano terra

Presentazione in data 04/08/2004

Rilascio in data 11/04/2005 al n. di prot. 15659

NOTE: Concessione edilizia in variante n. 04/251V2 prot. 15634 del 03/12/2007

Permesso di costruire in variante n. 04/251V3 prot. 15634 del 29/02/2008

Dati precedenti relativi ai corpi: B

sito in **Fiume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 07/112

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un tratto di recinzione

Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 7487

Rilascio in data 03/12/2007 al n. di prot. 7487

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'esistenza di una casetta in legno, individuata catastalmente al sub 4, priva di titolo abilitativo.

La mancanza dell'agibilità.

L'uso del locale guardaroba come camera.

La realizzazione di una centrale termica/lavanderia, entro la sagoma autorizzata, vicino alla camera matrimoniale in luogo di parte del portico

Regolarizzabili mediante il ripristino della destinazione d'uso precedente mentre per la casetta di legno non è possibile la sanatoria in quanto non rispetta le distanze dai confini previste dai regolamenti comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione : di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio diviso in due appartamenti, di cui quello posto al primo piano è al grezzo, due posti auto e una casetta di legno (foto 1-2-4-8). Il corpo A, oggetto di stima, è costituito da un appartamento al piano terra, da un posto auto coperto (foto 2) e una casetta di legno in corpo staccato (foto 4). L'immobile oggetto di stima ha attualmente accesso da via Tomat (anche se in modo illegittimo) tramite una servitù di transito (foto 5-6-7). La servitù di transito è stata oggetto di un ricorso possessorio tra i sig.ri _____ e _____ e i sig. _____ e _____ R.G. 2225/2010, conclusasi con l'inibizione al transito nella predetta stradina da parte degli esecutari. Quest'ultimi hanno presentato reclamo R.G. 3361/2010 che è stato rigettato confermando la prima ordinanza. L'Avv. Nicoletta Sette che assiste gli esecutari conferma di aver già intrapreso una procedura di mediazione per consentire l'accesso al fondo altrimenti intercluso.

Distribuzione Interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il portico protettivo si accede all'unità immobiliare posta al primo piano. La superficie residenziale lorda complessiva di mq. 110,00 circa e altezza utile di mt 2,50, con una superficie destinata a porticati di mq. 55,00 circa. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina (foto 9-10) con attiguo portico (foto 21-22), tramite il disimpegno della zona notte (foto 11), si accede alla camera matrimoniale (foto 15-16) con attiguo wc (foto 17-18), al bagno (foto 12) e ad un'altra camera (foto 13-14). Dall'esterno si accede ad un altro portico protettivo (foto 3-19-20). Nel portico attiguo alla camera e alla cucina è stata ricavata una lavanderia centrale termica (foto 23). Sotto le scale di accesso al piano primo è stato ricavato un ripostiglio (foto 32).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Plena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **165.16**

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo normali:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di intorpiano in latero-cemento;
- Solai di copertura in legno;
- Pareti divisorie interno costituito da tramezzo in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'Ingresso legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondale e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- Il pavimento è in parquet, tranne che nei bagni in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nel portico. Il riscaldamento è a pavimento con scaldaserviette nei bagni;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie;

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento è in ottime condizioni d'uso, anche se sono evidenti le predisposizioni di paratoie nei serramenti esterni a protezione di eventi alluvionali che nel recente passato hanno interessato l'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Portici piano terra	sup reale lorda	55,16	0,50	27,58
		165,16		137,58

Accessori:

A.1 Posto auto identificato al catasto fabbricati:

**foglio 5 particella 1086, subalterno 3, categoria C/6, classe 2
consistenza 9 mq, superficie piano T rendita € € 22,78**

posto al piano terra. Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **4.050,00**

Note: Trattasi di parte di un posto auto coperto (foto 2), posto adiacente all'abitazione principale, che assieme al posto auto censito al f. 5 mapp. 66, compongono il garage dell'abitazione principale. Esso è stato realizzato con muratura e piastri in cemento armato, copertura in legno con sovrastante tegole. Il pavimento è in cemento liscio.

A.2 Deposito identificato al catasto fabbricati:

**foglio 5 particella 1086, subalterno 4, categoria C/2, classe 6
consistenza 12 mq, superficie piano T rendita € € 24,17**

Valore a corpo: € 0

Note: La casetta di legno posta sul giardino dell'esecutata è stata oggetto di un diniego autorizzativo da parte del Comune prot. 3382/10973 del 11/07/2007 (All.3), ma ugualmente realizzata e poi accatastata. Quindi, vista la mancanza del titolo autorizzativo e l'insanabilità della stessa, non si terrà conto del suo valore nella stima del compendio pignorato. (foto 4)

Descrizione : di cui al punto B

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio diviso in due appartamenti, di cui quello posto al primo piano è al grezzo, due posti auto e una casetta di legno (foto 1-2-4-8). Il corpo B, oggetto di stima, è costituito da un posto auto coperto (foto 2). L'immobile oggetto di stima ha l'accesso da via Tomat tramite una servitù di transito (foto 5-6-7). La servitù di transito è stata oggetto di un ricorso possessorio tra i sig.ri e i sig. e l' sig. e R.G. 2225/2010, conclusasi con rinibizione al transito nella predetta stradina da parte degli esecutati. Quest'ultimi hanno presentato reclamo R.G. 3361/2010 che è stato rigettato conformando la prima ordinanza. L'Avv. Nicoletta Sette che assiste gli esecutati conferma di aver già intrapreso una procedura di mediazione per consentire l'accesso al fondo altrimenti intercluso.

Distribuzione Interna:

Tramite il predetto passaggio si accede all'unità immobiliare posta al primo terra. La superficie accessoria lorda complessiva di mq. 17,60 circa e altezza media utile di mt 2,65. Trattasi di parte di un posto auto coperto (foto 2), posto adiacente all'abitazione principale, che assieme al posto auto consito al f. 5 mapp.66, compongono il garage dell'abitazione principale.

1. Quota e tipologia del diritto

25/100 di **Plena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

75/100 di **Plena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **17.60**

Caratteristiche descrittive:

Esso è stato realizzato con muratura e pilastri in cemento armato, copertura in legno con sovrastante tegole. Il pavimento è in cemento liscio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	17,60	0,50	8,80
		17,60		8,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquisto di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 900,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fiume Veneto, Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 F.I.M.A.A.,
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
min. € 800,00 / max € 950,00 (F.I.M.A.A.)
min. € 750,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto o quota
A	con annesso posto auto e deposito	137,58	165,16	127.872,00	127.872,00
B		8,80	17,60	7.920,00	7.920,00
				135.792,00	135.792,00

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.):

€ 33.948,00

Immobili
rogito Ufficiale Giudiziarlo In data 03/10/2013 al nn. 1459
Iscritto/trascritto a Pordenone In data 22/10/2013 al nn. 14226
10152

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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 Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario -

Importo Ipoteca: € 340000 - Importo capitale: € 170000

rogito Notale Gaspare Gerardi In data 20/07/2007 al nn. rep. 50222

trascritto a Pordenone in data 25/07/2007 al nn. 14412 3653

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro derivante da Decreto Ingiuntivo -

Importo capitale: € 55,565,04

rogito Tribunale di Pordenone In data 05/03/2013 al nn. 536

trascritto a Pordenone In data 06/03/2013 al nn. 3102 407

Dati precedenti relativi ai corpi: C

12.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: C

sito in Fiume Veneto (Pordenone),

Certificato energetico: non presente

Classe energetica:

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

con atto di donazione

del notaio Giorgio Bevilacqua in data 24/02/1975 al nn. rep.24810
trascritto a Pordenone in data 13/03/1975 al nn. 1768/1599

Dati precedenti relativi ai corpi: C

15. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Flume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 04/251

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato accessorio con formazione di un nuovo alloggio al primo piano e ridefinizione dei locali al piano terra

Presentazione in data 04/08/2004

Rilascio in data 11/04/2005 al n. di prot. 15659

NOTE: Concessione edilizia in variante n. 04/251V2 prot. 15634 del 03/12/2007

Permesso di costruire in variante n. 04/251V3 prot. 15634 del 29/02/2008

Dati precedenti relativi ai corpi: C

sito in **Flume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: Pratica 07/112

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un tratto di recinzione

Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 7487

Rilascio in data 03/12/2007 al n. di prot. 7487

Dati precedenti relativi ai corpi: C

15.1 *Conformità edilizia:*

NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

15.2 *Conformità urbanistica:*

Si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione : di cui al punto C

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio diviso in due appartamenti, due posti auto e una casetta di legno (foto 1-2-4-8). Il lotto 2, oggetto di stima, è costituito da un appartamento posto al piano primo. L'immobile oggetto di stima ha l'accesso da via Tomat tramite una servitù di transito (foto 5-6-7). La servitù di transito è stata oggetto di un ricorso possessorio tra i sig.ri

e i sig.ri e R.G. 2225/2010, conclusasi con l'inibizione al transito nella predetta strada da parte degli esecutari. Quest'ultimi hanno presentato reclamo R.G. 3361/2010 che è stato rigettato confermando la prima ordinanza. L'Avv. Nicoletta Sette che assiste gli esecutari conferma di aver già intrapreso una procedura di mediazione per consentire l'accesso al fondo altrimenti intercluso.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

L'appartamento è allo stato grezzo, con la parte strutturale completamente terminata. Gli impianti sono stati predisposti per la parte a pavimento e sottotraccia, mentre mancano tutti gli apparecchi sia elettrici che termoidraulici. Le pareti sono ancora da intonacare. Mancano tutti i serramenti sia interni che esterni e tutte le pavimentazioni sia interne che esterne. Al bagno mancano tutti i sanitari e la rubinetteria. Dalla documentazione presente in comune, dove era previsto un secondo bagno all'interno della camera padronale, si trova riscontro sul posto solamente per la parte relativa agli scarichi ma mancano le pareti divisorie.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 131,00

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo normali:

STRUTTURE:

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di interpiano in latero-cemento;
- Solai di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezzo in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- Intonaci al civile;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Manto di copertura in tegole;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup reale lorda	106,40	1,00	106,40
Terrazzi piano primo	sup reale lorda	24,60	0,33	8,12
		131,00		114,52

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq, e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 400,00

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fiume Veneto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 F.I.M.A.A.,
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
min. € 800,00 / max € 950,00 (F.I.M.A.A.)
min. € 750,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.)

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C		114,52	131,00	45.807,20	45.807,20
				45.807,20	45.807,20

16.4 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.):

€ 11.451,80

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
Deprezzamento per la procedura di riconoscimento della servitù di accesso, attualmente intercluso, che dovrà presumibilmente concludersi con un indennizzo e spese accessorie che si stimano in	€ -2.000,00
16.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.355,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: D.

sito in Fiume Veneto (Pordenone) frazione:Pescincanna, Via Tomat

Quota e tipologia del diritto
75/100 di Plena proprietà

Quota e tipologia del diritto
25/100 di Plena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

Indirizzo Via Tomat n.7, piano T,

foglio 5, particella 67, subalterno 5, categoria C/2, classe 1,
consistenza mq 3.00, rendita € € 2,63

Non si dichiara la conformità catastale

19.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: D
sito in Fiume Veneto (Pordenone),

Occupato da: [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: La signora [REDACTED] ha acquistato, con contratto di compravendita rep. 2098 del 30/01/2007 notato Vuolo (All. 6), l'abitazione ove insiste parte della centrale termica oggetto dell'esecuzione immobiliare. Il subalterno 5 non è stato incluso nella compravendita sopracitata ed è rimasto intestato agli esecutari, ma di fatto in uso alla signora [REDACTED] con l'altra parte della centrale termica.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a
contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili
rogito Ufficiale giudiziario in data 03/10/2013 al nn. rep. 1459
trascritto a Pordenone in data 22/10/2013 al nn. 14226 /10152

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza
S.c.p.a contro [REDACTED] Importo capitale: € 55.565,04
rogito Tribunale di Pordenone in data 05/03/2013 al nn. rep. 536
trascritto a Pordenone in data 06/03/2013 al nn. 3102 407

Dati precedenti relativi ai corpi: D

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: D
sito in Fiume Veneto (Pordenone),

Certificato energetico: non presente

Classe energetica:

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: sono proprietari in forza all'atto di compravendita a rogito notale Giorgio Bevilacqua in data 07/02/1977 al nn. rep. 34664 trascritto a Pordenone in data 25/02/1977 al nn. 1560/1424

Titolare/Proprietario: sono proprietari dal 04/03/2000 in forza alla denuncia di successione registrato Pordenone in data 17/02/2001 al nn. n. 78 Vol.927 trascritta a Pordenone in data 17/02/2001 al nn. 2602/1904

Dati precedenti relativi ai corpi: D

23. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Fiume Veneto (Pordenone) frazione: Pescincanna, Via Tomat**

Identificativo: prot. 5753
Intestazione
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/09/1978
Rilascio in data 27/09/1978 al n. di prot. n. 122

NOTE: Il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e in comune non sono stati ritrovati documenti autorizzativi.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

23.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione : di cui al punto D

Trattasi di una porzione di centrale termica, contigua ad altra porzione di proprietà della signora [REDACTED] la divisione tra le due porzioni di vano tecnico è costituita da una linea ideale, mentre nello stato dei luoghi si trova un unico vano "centrale termica" ad esclusivo uso dell'abitazione censita al foglio 5 mappale 64/865.

1. Quota e tipologia del diritto

75/100 di Plena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

25/100 di

Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 4.20

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Centrale termica	sup reale lorda	4,20	0,50	2,10
		4,20		2,10

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziarla, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq, e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato o vendite coattive.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 300,00

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fiume Veneto, Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 F.I.M.A.A.
, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
min. € 800,00 / max € 950,00 (F.I.M.A.A.)
min. € 750,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.)

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D		2,10	4,20	630,00	630,00
				630,00	630,00

24.4 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.):	€ 157,50
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle docurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 472,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati:

- ALL. 1 - Documentazione catastale, n.t.a. e estatto del P.r.g., Ispezioni Ipotecarie
- ALL. 2 - Silenzio/assenso di Insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificati di stato libero e certificato di insussistenza contratti di affitto
- ALL. 3 - Pratiche edilizie
- ALL. 4 - Documentazione fotografica
- ALL. 5 - Atti di provenienza
- ALL. 6 - Atti [redacted] e Sentenze servitù
- ALL. 7 - Attestato di prestazione energetica

Recapito telefonico degli esecutali:

Data 24-07-2014

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Bortolus