
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fallimento Energiasas S.r.l.**

contro: **Sabrina Cecon**

N° Gen. Rep. **112/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-06-2014

Giudice delle

esecuzioni: **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001/002**

Esperto alla stima: **Claudio Turchet**
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
telefono: 0434 922094
fax: 0434 922094
email: studioturchetclaudio@alice.it

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Via Casali Toneatti

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone), Via Casali Toneatti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Sabrina Ceccon** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 23, particella 89 qualità Ente urbano, superficie catastale 485,00 m²
Derivante da: Variazione d'ufficio n. 3289 in atti dal 12/05/1990

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Ceccon Sabrina**

indirizzo Via Casali Toneatti, piano T, foglio 23, particella 89, subalterno 1,
categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 290,51

Derivante da: Variazione del 17/03/1989 n. 876/A 1/1989 in atti dal
06/05/1998

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spilimbergo (Pordenone), Via Casali Toneatti

Quota e tipologia del diritto

3/9 di **Sabrina Ceccon** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Berezovska Olena 3/9 (in regime di separazione dei beni) piena Proprietà

Toneatti Silvana 3/9 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 23, particella 89, qualità Ente urbano, superficie catastale 485,00 m²
Derivante da: Variazione d'ufficio n. 3289 in atti dal 12/05/1990

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Ceccon Sabrina** (3/9); **Toneatti Silvana** (3/9); **Berezovska Olena**
(3/9 in regime di separazione dei beni)

indirizzo Via Casali Toneatti, piano T, foglio 23, particella 89, subalterno 4

categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., rendita € 30,21
Derivante da: Costituzione del 17/03/1989 n. 879/A 1/1989 in atti dal
06/05/1998
Unità afferenti a fabbricato già censito var. 879-880-881 del 1989

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spilimbergo (Pordenone),
Via Casali Toneatti**

Quota e tipologia del diritto

3/9 di Sabrina Cecon - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Berezovska Olena 3/9 (in regime di separazione dei beni) piena Proprietà
Toneatti Silvana 3/9 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 23, particella 89, qualità Ente urbano, superficie catastale 485,00 m²
Derivante da: Variazione d'ufficio n. 3289 in atti dal 12/05/1990

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cecon Sabrina (3/9); Toneatti Silvana (3/9); Berezovska Olena
(3/9 in regime di separazione dei beni)

indirizzo Via Casali Toneatti, piano T, foglio 23, particella 89, subalterno 5
categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., rendita € 30,21

Derivante da: Costituzione del 17/03/1989 n. 879/A 1/1989 in atti dal
06/05/1998

Unità afferenti a fabbricato già censito var. 879-880-881 del 1989

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spilimbergo (Pordenone),
Via Casali Toneatti**

Quota e tipologia del diritto

3/9 di Sabrina Cecon - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Berezovska Olena 3/9 (in regime di separazione dei beni) piena Proprietà
Toneatti Silvana 3/9 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 23, particella 89, qualità Ente urbano, superficie catastale 485,00 m²
Derivante da: Variazione d'ufficio n. 3289 in atti dal 12/05/1990

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cecon Sabrina (3/9); Toneatti Silvana (3/9); Berezovska Olena
(3/9 in regime di separazione dei beni)

indirizzo Via Casali Toneatti, piano T, foglio 23, particella 89, subalterno 6
categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq., rendita € 30,21
Derivante da: Costituzione del 17/03/1989 n. 879/A 1/1989 in atti dal
06/05/1998
Unità afferenti a fabbricato già censito var. 879-880-881 del 1989

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In data 26 febbraio 2014 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto. Il giorno stesso ho provveduto a chiedere una copia dell'atto di provenienza relativo ai beni di Spilimbergo al Notaio Gandolfi.

Il giorno 28 febbraio ho inviato raccomandata R/R per comunicare all'esecutata l'inizio delle operazioni peritali fissate per le ore 9:30 del 17 marzo. Il giorno fissato ho svolto un primo sopralluogo dall'esterno dell'immobile di Spilimbergo in quanto l'inquilina non era presente essendo a lavoro ed ho richiesto al medesimo comune una copia degli atti depositati.

Successivamente mi sono recato a Travesio per un sopralluogo dei beni oggetto di perizia ed ho richiesto al comune una copia degli atti depositati.

Il giorno 19 marzo ho spedito i documenti richiestimi dall'avvocato Todeschini di Treviso che assiste l'esecutata.

Il 26 marzo ho provveduto a richiedere una copia del contratto di locazione all'agenzia delle entrate di Pordenone, la quale mi ha successivamente comunicato che le locazioni sono state registrate a Maniago.

Il giorno 8 aprile ho rinnovato alla signora [REDACTED] la richiesta di conoscere il recapito telefonico dell'inquilina per concordare con la stessa il sopralluogo e la visita dei beni.

Dopo diversi tentativi la visita con l'inquilina è stata fissata per il giorno 16 aprile.

Il giorno concordato ho potuto visionare l'appartamento di Spilimbergo ed il ristorante di Travesio, ed ho provveduto a ritirare le copie degli atti dai rispettivi comuni.

Il 23 aprile mi sono recato a Maniago per ritirare la copia delle locazioni presso la locale agenzia delle entrate.

Caratteristiche zona: periferica normale rispetto al centro del comune di Spilimbergo.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Maniago e San Daniele del Friuli.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Zona collinare.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Servizio scuolabus a 30 metri

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona), Piscina comunale (Buona), Campo sportivo (Buona), Scuola del mosaico (Buona), Servizi vari offerti dal centro di Spilimbergo (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone),

Occupato da **[redacted]** con contratto di locazione stipulato in data 08/02/2013 registrato per l'importo mensile di euro 450 registrato a Maniago il 08/02/2013 ai nn.170 serie 3.

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

Note: Il contratto ha durata di 48 mesi più altrettanti 48 mesi rinnovabili, a partire da 01 gennaio 2013 al 31 dicembre 2016.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spilimbergo (Pordenone),

Occupato da **[redacted]** con contratto di locazione stipulato in data 08/02/2013 registrato a Maniago il 08/02/2013 ai nn.170 serie 3.

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

Note: Il contratto ha durata di 48 mesi più altrettanti 48 rinnovabili, a partire da 01 gennaio 2013 al 31 dicembre 2016.

Il canone di locazione per il sub 4 è compreso nel canone del sub 1.

Le altre due autorimesse (che costituiscono i corpi C e D) sono utilizzate dai proprietari degli altri due appartamenti.

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 volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società cooperativa per azioni contro **[redacted]** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00
rogito Notaio Guarino Aldo in data 28/07/2011 ai nn. di repertorio 163951/31957 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2011 ai nn. di repertorio 11877/2107

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a favore di **[redacted]** contro **[redacted]** derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 28/05/2013 ai nn. 804/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/06/2013 ai nn. di repertorio 8954/6729

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: presente

Classe energetica G

Note classe energetica: eseguire cappotto per eliminare i ponti termici

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpi: B, C e D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spilimbergo (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: non presente

Note classe energetica: nessuna

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ceccon Sabrina dal **23/06/2005**, attuale proprietaria In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 22/06/2005 registrato a Maniago in data 23/06/2005 ai nn. 963/1T Rep. 57335; Raccolta 12138

Titolare/Proprietario: Bau Pierdomenico fino al **22/06/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 22/06/2005 registrato a Maniago in data 23/06/2005 ai nn. 963/1T Rep. 57335; Raccolta 12138

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C e D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone), Via Casali Toneatti

Identificativo: Pratica n. 266/78T

Intestazione: **Toneatti Luigi**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riparazione e ristrutturazione conseguenti al terremoto del 1976

Presentazione in data 30/12/1978 al n. di prot. 266/78T

Rilascio in data 21/03/1980 al n. di prot. 266/78T

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1982

NOTE: In data 08-09-1983 è stato rilasciato il verbale di accertamento della regolare esecuzione delle opere.

Dati precedenti relativi al corpo: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] site in Spilimbergo (Pordenone), Via Casali Toneatti

NOTE: Dall'atto di provenienza risulta solo che gli immobili ad uso autorimessa sono stati eseguiti in data anteriore all'1 settembre 1967

Dati precedenti relativi a corpi: B, C e D

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B, C e D

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B4 - Area edilizia a bassa densità
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 si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B4 - Area edilizia a bassa densità
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 si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

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

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'abitazione plurifamiliare sviluppata su tre piani fuoriterra. L'abitazione si affaccia su via Casali Toneatti e dispone di un'area parcheggio a margine della strada e di un'area cortilizia privata posteriore dove sono ubicati tre box auto e la precedente centrale termica ora dismessa ed accessibile solo dall'esterno. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra ed è costituita da ingresso con vano scala per l'accesso ai piani superiori di altra proprietà, disimpegno, cucina con sala da pranzo, una camera matrimoniale ed una singola, bagno e ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Sabina Cecon** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CCNSRN65A42I904E - Stato Civile: nubile

Superficie complessiva di circa mq **75**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967 e ristrutturato nel 1979 in seguito al terremoto.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 9 ed ha un'altezza interna di circa 2,55 ml.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **legno**

	condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non riscontrabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

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: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse - Note: Nella zona marciapiedi d'ingresso
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti - Note: Nell'area cortilizia dell'immobile
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Nel bagno e in una porzione della cucina

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note:Portone del vano scale
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note:Portoncino blindato dell'appartamento
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanic condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note:Rivestimento in piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note:Rivestimento in piastrelle di ceramica
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: pesime - Note:L'intonaco interno dell'abitazione presenta in più punti evidenti formazioni di muffa causate dai ponti termici
<u>Impianti:</u>	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata e rame condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti

Telefonico tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
L'immobile dispone anche di una centrale termica esterna di circa 10 mq. in comune con le altre unità immobiliari destinate ad abitazioni				
		75,00		75,00

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui ai punti **B, C e D**

Trattasi di n. 3 box auto posti nell'area cortilizia pertinenziale ad uso del fabbricato principale.

1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di Sabrina Cecon - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: **Berezovska Olena** 3/9 (in regime di separazione dei beni) piena Proprietà

Eventuali comproprietari: **Toneatti Silvana** 3/9 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **52**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 9

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falda unica**
 materiale: **lamiera**
 condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **lamiera**

condizioni: **sufficienti**Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: lamiera coibentazione: inesistente rivestimento: a vista condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	materiale: lamiera condizioni: sufficienti - Note:Anta ribaltabile ad apertura manuale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa Sub 4	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Autorimessa Sub 5	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Autorimessa Sub 6	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		42,00		42,00

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

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio, i valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale e la centrale termica comune.

I beni pignorati sono divisibili e costituiscono pertanto quattro lotti distinti (un lotto è costituito dall'appartamento e tre lotti sono costituiti da ciascuna autorimessa) considerando anche le intestazioni con diverse quote.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Spilimbergo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore a m ²	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione	76,00	76,00	750,00	57.000,00
B	Autorimessa	14,00	14,00	200,00	2.800,00
C	Autorimessa	14,00	14,00	200,00	2.800,00
D	Autorimessa	14,00	14,00	200,00	2.800,00
					65.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore del corpo A viene considerato per la quota di 1/1 mentre il valore dei corpi B, C e D viene considerato solo per la quota di 1/3 di proprietà della signora **Vecan Sabrina**.

Valore corpo A	(1/1 di € 57.000,00)	€ 57.000,00
Valore corpo B	(1/3 di € 2.800,00)	€ 933,33
Valore corpo C	(1/3 di € 2.800,00)	€ 933,33
Valore corpo D	(1/3 di € 2.800,00)	€ 933,33
Valore totale		€ 59.800,00

Riduzione del valore del 25% circa 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.): € 45.000,00

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: € 45.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 45.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.000,00

Beni in Travesio (Pordenone)
Via Villa n. 105/107

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 Travesio (Pordenone), Via Villa n. 105/107

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Sabrina Cecon - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A42I904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Cecon Marusca 1/3 piena Proprietà

Cecon Tiziana 1/3 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 15, particella 2586, qualità Ente urbano, superficie catastale
1710.00 m²

Derivante da: Tipo mappale del 02/09/2009 n. 176441 .1/2009 in atti dal
02/09/2009 (prot. PN0176441) presentato il 02/09/2009

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Cecon Marusca, Cecon Sabrina e Cecon Tiziana
indirizzo Via Villa, piano T, foglio 15, particella 2586, subalterno 1, categoria
C/1, classe 5, consistenza 182 mq, rendita € 3.148,84

Derivante da: Variazione nel classamento del 26/05/2010 n. 5376 .1/2010 in
atti dal 26/05/2010 (prot. PN0105697)

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone), Via Villa n.
105/107**

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Sabrina Cecon - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A42I904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Cecon Marusca 1/3 piena Proprietà

Cecon Tiziana 1/3 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Stesso di cui al corpo A

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **Cecon Marusca, Cecon Sabrina, Cecon Tiziano**
indirizzo Via Villa, piano T-1-2, foglio 15, particella 2586, subalterno 2,
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 379,60
Derivante da: Variazione nel classamento del 26/05/2010 n. 5376 .1/2010 in
atti dal 26/05/2010 (prot. PN0105697)

Identificativo corpo: C.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone), Via Villa n.
105/107**

Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Sabrina Cecon** Piena proprietà

Cod. Fiscale: CCNSRN65A42I904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Cecon Marusca 1/3 piena Proprietà

Cecon Tiziano 1/3 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Stesso di cui ai corpi A e B

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **Cecon Marusca, Cecon Sabrina, Cecon Tiziano**
indirizzo Via Villa, piano T-1-2, foglio 15, particella 2586, subalterno 3,
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 227,76
Derivante da: Variazione nel classamento del 26/05/2010 n. 5376 .1/2010 in
atti dal 26/05/2010 (prot. PN0105697)

Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Maniago, San Daniele del Friuli.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona: Scuole (Buona), Poste (Buona), Ristoranti, Bar, Locande (Buona), Banca (Buona), Negozi vari (Buona), Supermercato (Buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

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

Occupato da **Leana Rina** con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2006 registrato per l'importo mensile di euro 1.200,00 rivalutato secondo indice ISTAT registrato a Maniago il 03/04/2006 ai nn. 574 serie 3.

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

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),

Attualmente non è utilizzata come residenza, ma tutte le stanze sono occupate dagli arredi appartenenti alla famiglia [redacted] ed è a disposizione quindi dei tre fratelli comproprietari.

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),

Attualmente occupato ed utilizzato come deposito dai gestori del sottostante locale commerciale con lo stesso contratto di locazione.

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:

Nessuna.

12.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a favore di [redacted] Energiasas S.r.l. contro [redacted] Decon Sabrina derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale giudiziario del tribunale di Pordenone in data 28/05/2013 ai nn. 804/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/06/2013 ai nn. di protocollo 8954/6729

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

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

Spese medie annue

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico:

Classe energetica:

Note classe energetica:

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico:

Classe energetica:

Note classe energetica:

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: non presenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico:

Classe energetica:

Note classe energetica:

Avvertenze ulteriori: nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ceccon Tiziano (per la quota di 1/3)

Ceccon Sabina (per la quota di 1/3)

Ceccon Maruca (per la quota di 1/3) In forza di denuncia di successione del 03/09/2009 n. 54 vol. 502 trascritto a Pordenone in data 09/12/2009 ai nn. RP 11702 / RG 18046

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

15. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Travesio (Pordenone), Via Villa n. 105/107

Identificativo: Concessione 629/T

Intestazione: Ceccon Sergio e Roversi Erminia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: per il ripristino in seguito al terremoto del 1976

Per lavori: di ripristino ed adeguamento antisismico (bene ambientale)

Rilascio in data 12/03/1981 al n. di prot. 629/T

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

15. Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

15. Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1] e Abitazioni di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:

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

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

Trattasi di unità immobiliare a destinazione di ristorante denominata "Al Marescial" situata nel centro del paese con ingresso principale da via Villa.

Tramite un vialetto in ghiaia a lato dell'immobile si accede all'area cortilizia posteriore adibita allo scarico delle merci, un ampio parcheggio per la clientela ed un gazebo con struttura portante in cemento e legno, copertura in legno rivestita da guaina bitumosa.

Questo è delimitato sul confine est da un muro in pietra a vista. La restante proprietà è destinata a prato alberato.

All'interno il locale è costituito da una zona bar, due sale da pranzo ed una saletta più piccola con caminetto, due bagni di cui uno per disabili, una dispensa e la cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Sabrina Cecon** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CCNSRN65A42I904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: **Cecon Marusa** 1/3 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: **Cecon Tiziana** 1/3 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **302,00**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel antecedentemente al 1967 ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 105, ha un'altezza interna di circa 2,65 m.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare - Note: In alcuni punti vi sono infiltrazioni di acqua
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	Materiale: sassi condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti
-----------------	--

	<p>materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti</p>
Pareti esterne	<p>Materiale: sassi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare - Note: Sulle facciate sono presenti alcuni particolari decorativi in pietra</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: ghiaia condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>condizioni: buone - Note: Pavimentazione alla veneziana nella zona bar e ristorante</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Pavimentazione dei bagni</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Pavimentazione della dispensa e della cucina</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Porta d'ingresso principale</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Portone della cucina precedentemente adibito ad accesso carraio con porta integrata.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno condizioni: buone - Note: Rivestimento in mattonelle di ceramica</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: Rivestimento della cucina e della dispensa in mattonelle di ceramica</p>

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - Note: La rete elettrica per i punti luce a soffitto è fuoritraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non visibile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bar - Ristorante	sup reale lorda	195,00	1,00	195,00
Gazebo	sup reale lorda	107,00	1,00	107,00
		302,00		302,00

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Trattasi di un'abitazione sviluppata su tre piani fuoriterra posta sopra una porzione del ristorante identificato con il sub 1.

L'immobile, identificato con il subalterno 2, è composto al piano terra dalla centrale termica, dalla cantina e dall'ingresso con la scala per accedere al piano superiore, dove si trovano la cucina con cucinino, il soggiorno ed un corridoio che conduce all'unico bagno, alle due camere da letto e due ripostigli.

Dal soggiorno è inoltre possibile accedere ad un grande terrazzo posto a sud. Il secondo piano accessibile da una botola situata nel corridoio, è composto da una soffitta non abitabile con altezza media di 1,51 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Sabrina Cecon** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: **Cecon Marusca** 1/3 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: **Cecon Tiziana** 1/3 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **353,00**

è posto il piani T-1-2

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967 e ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 105, ha un'altezza interna media di circa 2,80 m.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare - Note: In alcuni punti vi sono infiltrazioni d'acqua
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: piastrelle di ceramica ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Zona giorno e bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse - Note: Pavimentazione della zona notte
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: Soffitta
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone - Note: Terrazza
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: sufficienti - Note: Rivestimento in mattonelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: Rivestimento della cucina
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: La finitura del soggiorno presenta una cornice decorata in rilievo nella parte alta dei muri perimetrali a ridosso del solaio
<u>Impianti:</u>	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non visibile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, cantina e c.t. piano terra	sup reale lorda	53,00	0,50	26,50
Abitazione piano primo	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00
Terrazzo piano primo	sup reale lorda	30,00	0,50	15,00
Soffitta piano secondo	sup reale lorda	115,00	0,25	28,75
		353,00		225,25

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C**

Trattasi di un'abitazione sviluppata su due piani e posta sopra al ristorante identificato con il sub 1.

L'unità definita con il subalterno 3 è costituita al piano terra dalla sola scala d'accesso, la quale conduce al terrazzo del piano primo ed all'ingresso dell'abitazione composta da soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Il secondo piano è costituito da una soffitta non abitabile con altezza media di 0,96 m. accessibile tramite una botola posizionata nel soggiorno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Marina Cecon** **Piena proprietà**

cod. fiscale: CCNSRN65A421904E - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: **Cecon Marusa** 1/3 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: **Cecon Tiziana** 1/3 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

è posto ai piani 1-2

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967 ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 107, ha un'altezza interna di circa 2,64 ml.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare - Note: In alcuni punti vi sono infiltrazioni d'acqua
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare - Note: Solaio piano terra
Strutture verticali	Materiale: sassi condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: da ristrutturare - Note: Travi del piano terra

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente

	condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare - Note: Sulle facciate sono presenti alcuni particolari decorativi in pietra
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: sufficienti - Note: Rivestimento in mattonelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: Rivestimento della cucina
<u>Impianti:</u>	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non visibile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
Scale e terrazzo piano primo	sup reale lorda	8,00	0,40	3,20
Soffitta piano secondo	sup reale lorda	55,00	0,25	13,75
		118,00		71,95

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Per la determinazione del valore di mercato delle abitazioni si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio, i valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

Per la determinazione del valore di mercato del locale commerciale si è utilizzato il criterio di valutazione "a costo di costruzione al netto del deprezzamento" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura, degli impianti, degli arredi e delle aree di pertinenza.

Si è utilizzato inoltre il metodo "del valore di capitalizzazione diretta" conoscendo l'importo del canone annuo di locazione ed il saggio di capitalizzazione medio per immobili di questo genere. Il valore di stima è stato mediato tra i due risultati ottenuti. Non è stato possibile procedere con una stima comparabile perché non si hanno notizie di ristoranti compravenduti recentemente o in passato nella zona.

Le superfici del bene indicate in stima sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio, i valori del fabbricato comprendono anche le aree cortilizie e di parcheggio.

I beni pignorati sono divisibili e costituiscono pertanto tre lotti distinti (un lotto è costituito dal locale commerciale e due lotti sono costituiti dagli appartamenti soprastanti).

16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

16. Stima del corpo AMETODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE:

I Costi indicati sono comprensivi del terreno di pertinenza, del costo di costruzione delle strutture, degli impianti, delle finiture, arredi, oneri professionali e di urbanizzazione. Si è tenuto inoltre in considerazione la zona, l'attuale periodo immobiliare e la commerciabilità potenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Valore/mq	Valore di stima
Bar e ristorante	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00	1700,00	229.500,00
Cucina, dispensa e bagno	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00	1000,00	60.000,00
Gazebo	Sup. reale lorda	107,00	1,00	107,00	400,00	42.800,00
Totale:		302,00		302,00		332.300,00

Il valore totale risulta pari ad € 332.300,00 dove

le strutture incidono per il 40% € 132.920,00

le finiture incidono per il 20% € 66.460,00

gli impianti incidono per il 40% € 132.920,00

Occorre considerare a questo punto il deprezzamento fisico funzionale per gli anni di vita, calcolato secondo la formula classica suggerita dall' UECC (Unione Europea Dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) $VD = V \cdot \left(1 - \frac{N}{V_u}\right)$ dove:

VD = Valore Deprezzato

V = Valore calcolato

N = Anni di vita del bene da stimare

V_u = Vita utile prevista per il bene da stimare

Nel nostro caso si considera per:

N (vetustà strutture) = 33 anni, V_u (vita utile strutture) = 80 anni;

N (vetustà finiture) = 33 anni, V_u (vita utile finiture) = 50 anni;

N (vetustà impianti) = 33 anni, V_u (vita utile impianti) = 40 anni;

si ottengono i seguenti risultati:

$$VD \text{ strutture} = 132.920,00 \cdot \left(1 - \frac{33}{100}\right) = \text{€ } 89.056,40$$

$$VD \text{ finiture} = 66.460,00 \cdot \left(1 - \frac{33}{50}\right) = \text{€ } 22.596,40$$

$$VD \text{ impianti} = 132.920,00 \cdot \left(1 - \frac{33}{40}\right) = \text{€ } 22.596,40$$

che sommano un importo totale pari ad **€ 134.249,20**

METODO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:

Nel metodo di stima utilizzato si è fatto riferimento al canone stabilito secondo il contratto di locazione.

Il canone di locazione rivalutato attualmente risulta essere di circa € 16.200,00 annui, ma occorre tener conto che comprende anche l'utilizzo del mini appartamento soprastante al locale commerciale ed utilizzato come magazzino.

Si stima pertanto che il canone di locazione rivalutato alla data attuale del solo ristorante sia di € 13.800,00 annui e si precisa inoltre che il mini appartamento viene successivamente valutato a parte col sistema comparativo.

Detraendo a questo valore le spese che si stimano del 40% circa, si ottiene un canone netto di € 8.280,00.

Risulta in questo modo un beneficio fondiario pari alla differenza tra il canone annuo lordo e il canone annuo netto,
 $(13.800,00 - 8.280,00) = \text{€ } 5.520,00$.

Applicando la formula del valore di capitalizzazione $V_0 = \frac{Bf}{r}$ dove:

V_0 (valore del bene allo stato attuale)

Bf (beneficio fondiario) = 5.520,00,

r (saggio di capitalizzazione per beni tipo quello in esame) = 3,50%
 si ottiene il seguente risultato:

$$V_0 = 5.520,00 / 0.035 = \text{€ } 157.714,29$$

Mediando i valori ottenuti con i due diversi metodi si ottiene il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

$$(134.249,20 + 157.714,29) / 2 = \text{€ } 145.981,74$$

16. Stima dei corpi B e C**16 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Lorda	Sup. Equivalente	Valore a m ²	Valore intero medio ponderale
B	Abitazione sub. 2	353,00	225,25	450,00	101.362,50
C	Abitazione sub. 3	118,00	71,950	420,00	30.219,00
					131.581,50

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore totale dei beni stimati:

Corpo A € 145.981,74

Corpo B € 101.362,50

Corpo C € 30.219,00

Il valore totale dei beni oggetto di stima è di € 277.563,24, la quota spettante alla signora ██████████ è di 1/3 pari ad € 92.521,08.

Riduzione del valore del 25% circa 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.): € 69.390,81

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: € 69.390,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 69.390,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 69.390,00

Allegati

Immobile sito in Spilimbergo:

- Visure catastali
- Estratto dalla mappa catastale, dal P.R.G.C. e dalla C.T.R.
- Planimetrie catastali
- Concessione edilizia
- Tavola progettuale n. 3 (copia ridotta)
- Tavola progettuale n. 4 (copia ridotta)
- Accertamento di regolare esecuzione
- Certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Atto di compravendita
- Contratto di locazione
- Fotografie dell'immobile e loro descrizione
- Attestato di Prestazione Energetica

Immobili siti in Travesio:

- Visure catastali
- Estratto dalla mappa catastale, dal P.R.G.C. e dalla C.T.R.
- Planimetrie catastali
- Concessione edilizia
- Tavola progettuale n. 5 (copia ridotta)
- Tavola progettuale n. 6 (copia ridotta)
- Tavola progettuale n. 7 (copia ridotta)
- Tavola progettuale n. 8 (copia ridotta)
- Certificato d'inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Contratto di locazione
- Fotografie dell'immobile e loro descrizione
- Attestati di Prestazione Energetica

Data generazione:

06-05-2014 10:35:00

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sovran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 928

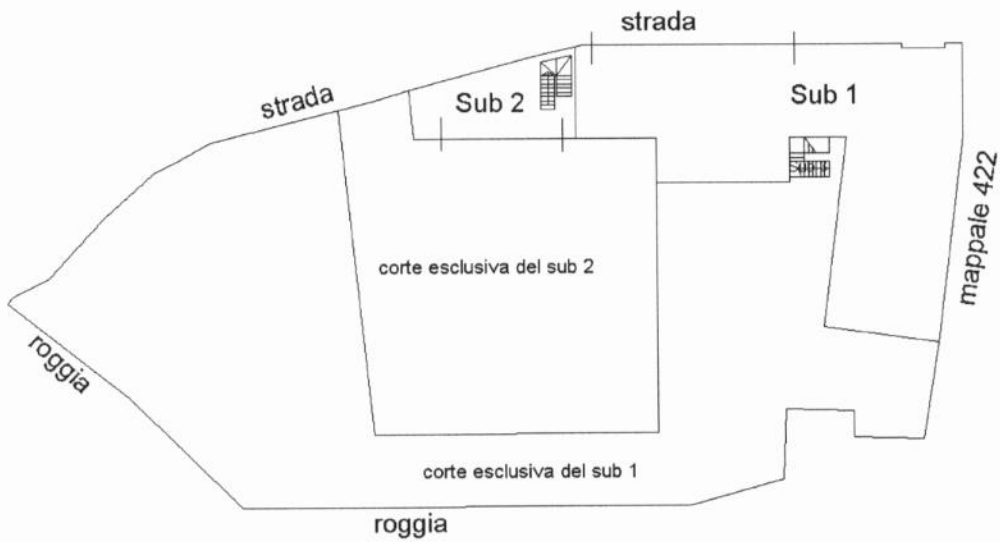
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Travesio
Sezione: Foglio: 15 Particella: 2586

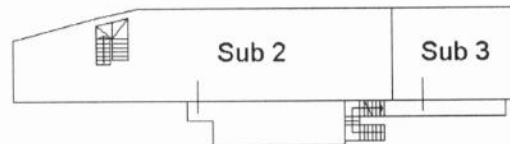
Protocollo n. PN0152843 del 20/07/2009
Tipo Mappale n. 146054 del 10/07/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

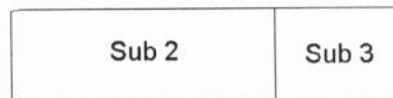
Scala 1 : 500



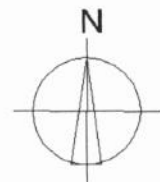
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2014 - Comune di TRAVESIO (L347) - < Foglio: 15 - Particella: 2586 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0152843 del 20/07/2009
15 - Particella: 2586 - Subalterno: 1 >
Pianimetria di n. i. u. in Comune di Travesio
Via Villa

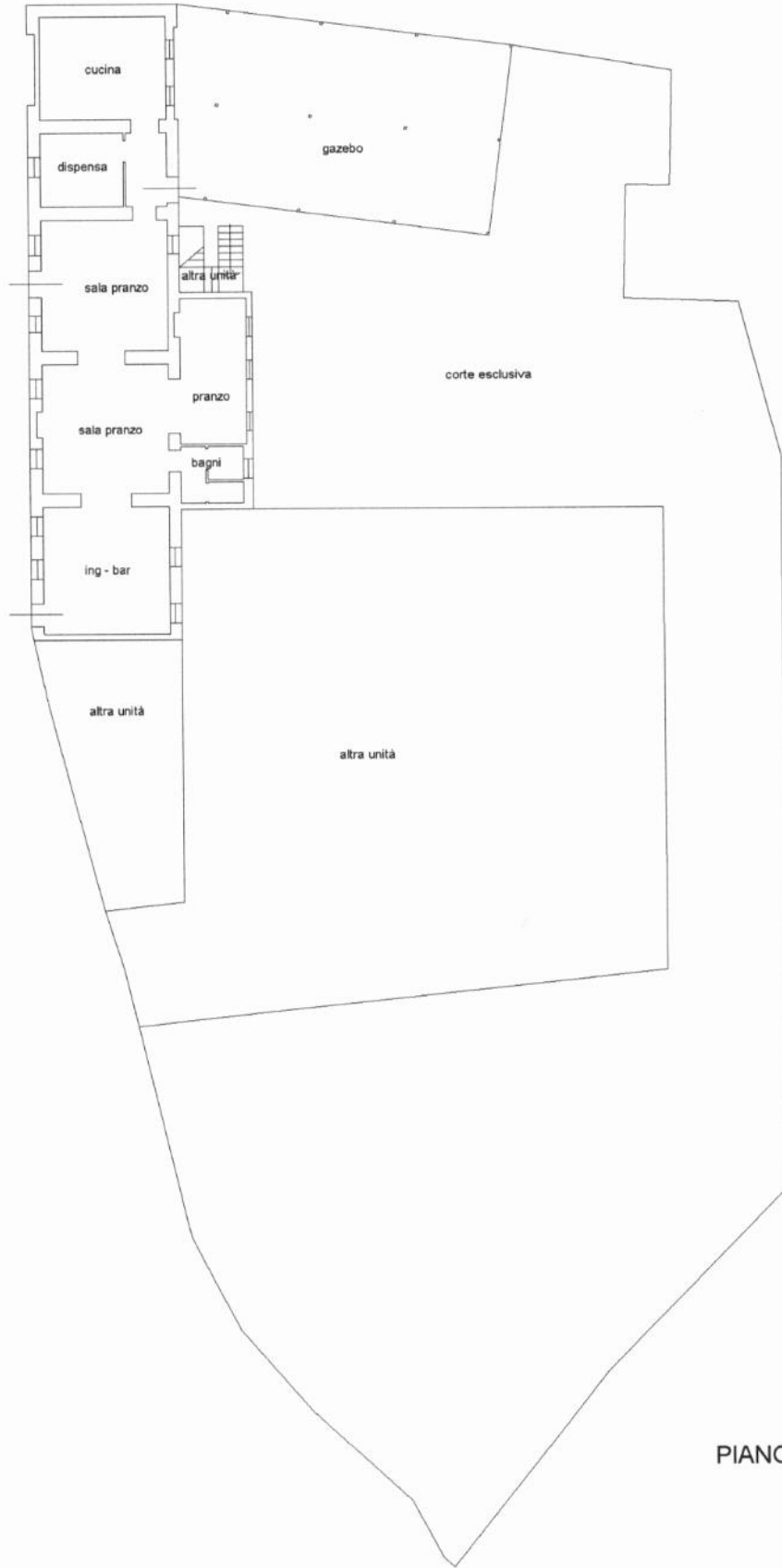
civ. 105

Compilata da:
Sovran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 928

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 2586
Subalterno: 1

Scala 1: 200

n. 1



PIANO TERRA H = 265



10 metri

Compilata da:
Sovran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 928

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 2586
Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. PN0152843 del 20/07/2009
15 - Particella: 2586 - Subalterno: 2 -
Planimetria di u.i.v. in Comune di Travesio

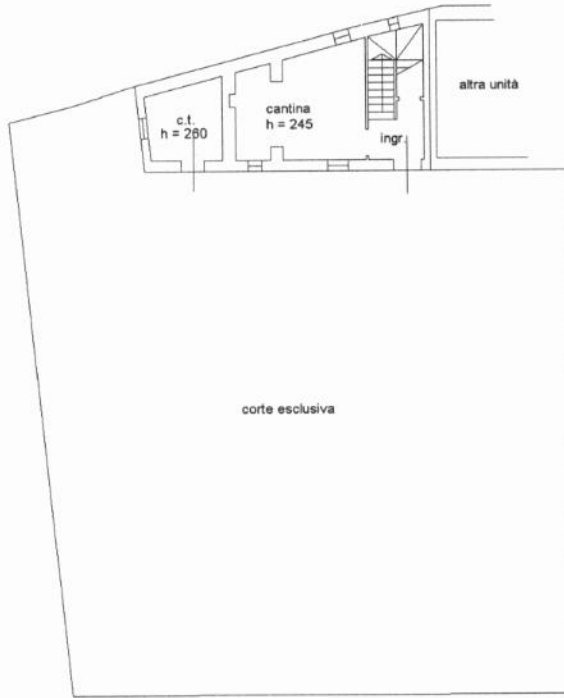
civ. 105

Via Villa

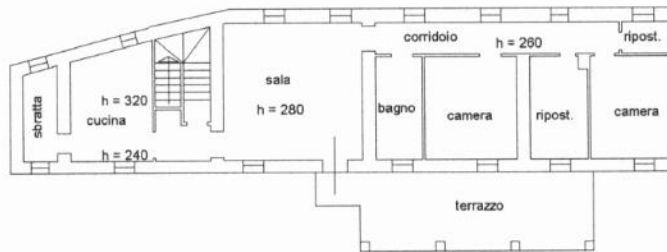
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Scala 1: 200

n. 1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H = 280



PIANO SECONDO



10 metri

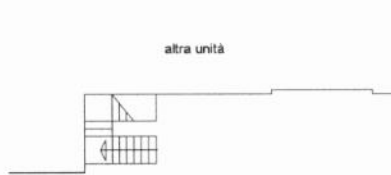
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. **PN0152843** del **20/07/2009**
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Travesio**
Via **Villa** civ. **107**

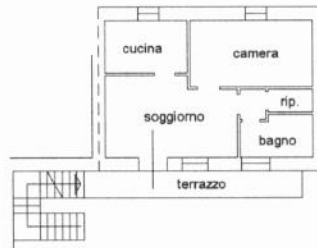
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **15**
Particella: **2586**
Subalterno: **3**

Compilata da:
Sovran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Pordenone** N. **928**

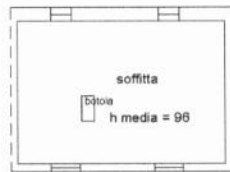
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H = 264



PIANO SECONDO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2014 - Comune di TRAVESIO (L.347) - < Foglio: 15 - Particella: 2586 - Subalterno: 3 >
VILLA n. 107 piano: T.1-2;

Visura ordinaria (1.00 euro)

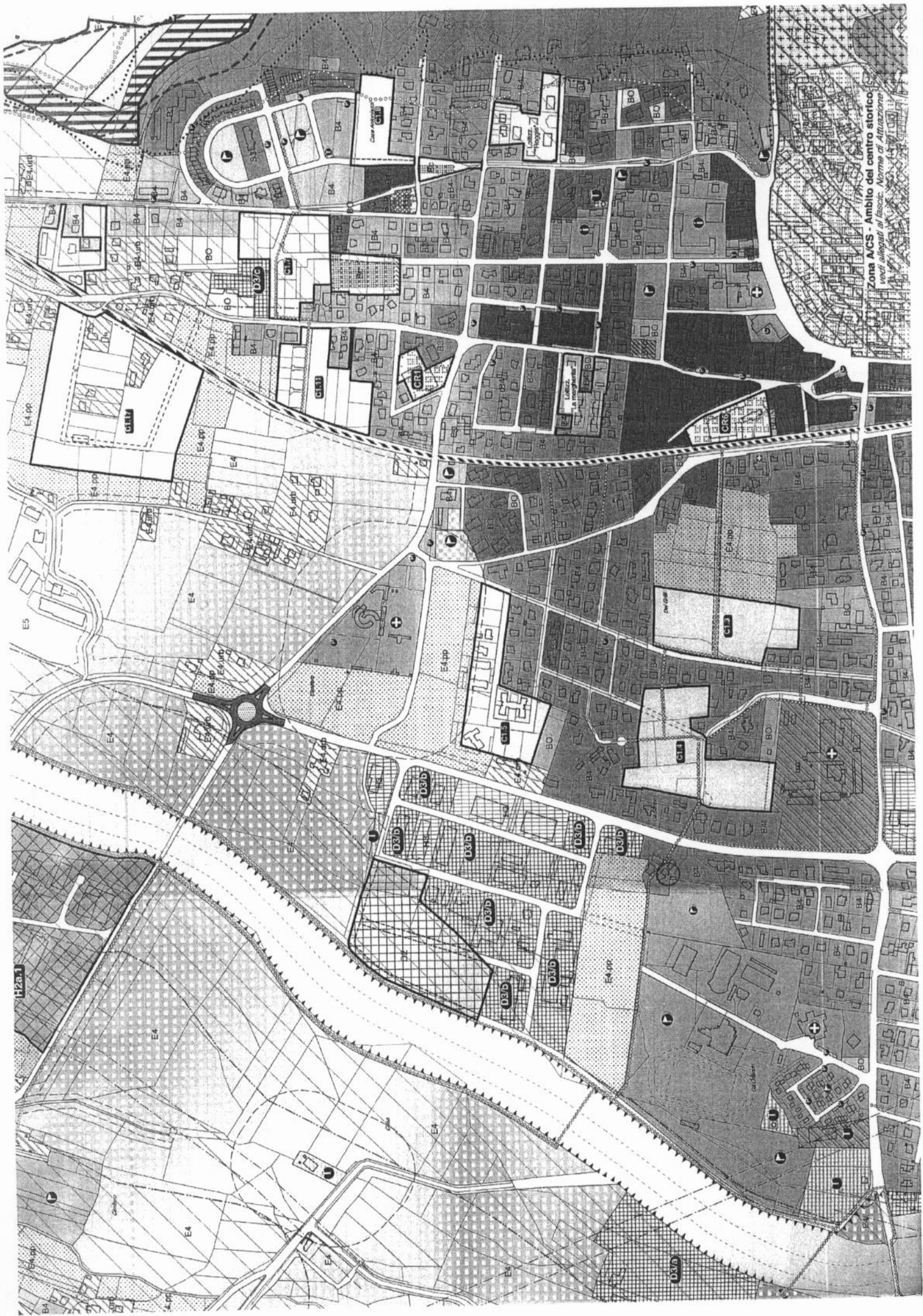
Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING ELENA COMAND

Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 23
Richiedente: CANDIDO FRANCESCO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
11-Ott-2013 R:35
Prot. n. UD0169960/2013

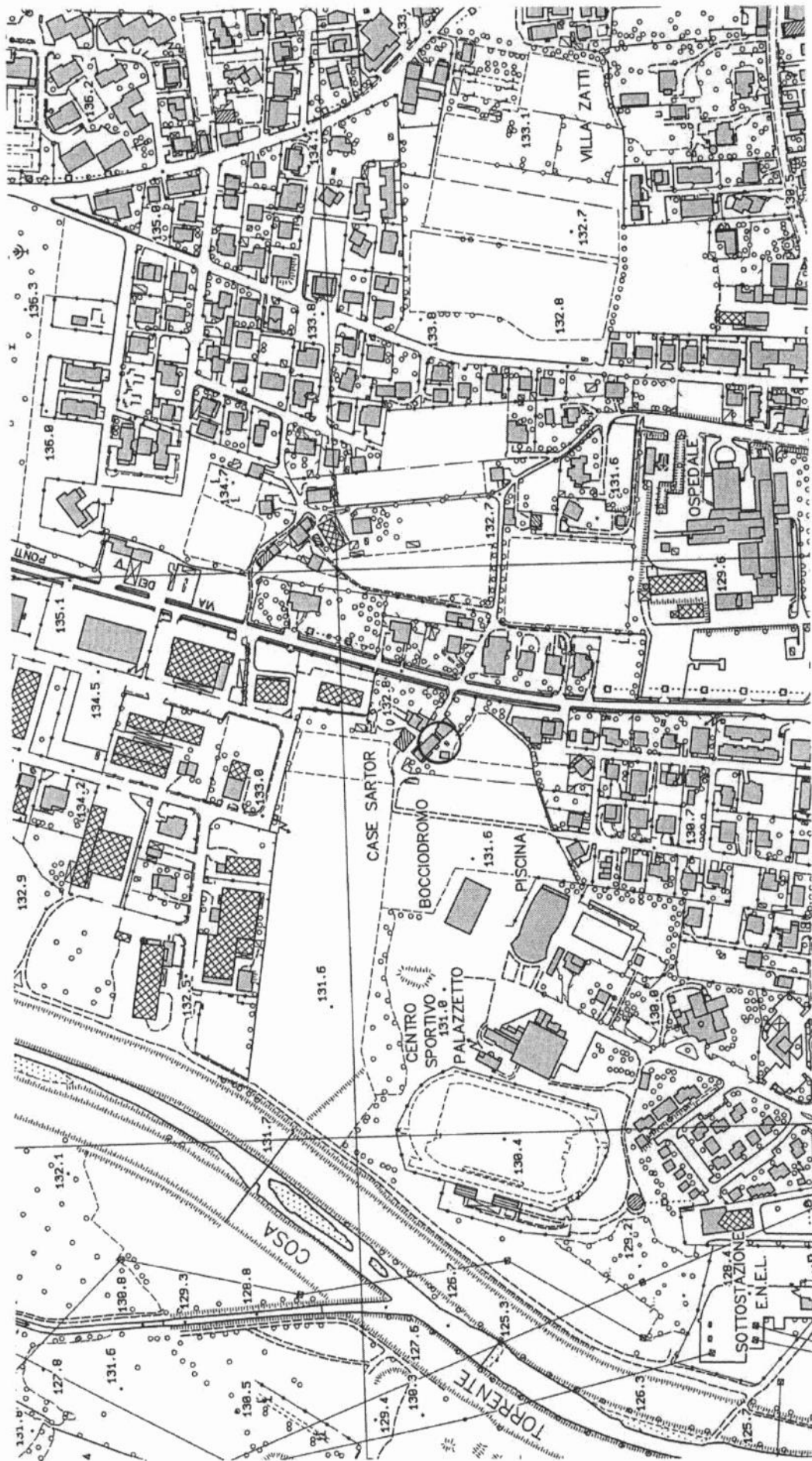
1 Particella: 89



N=17600



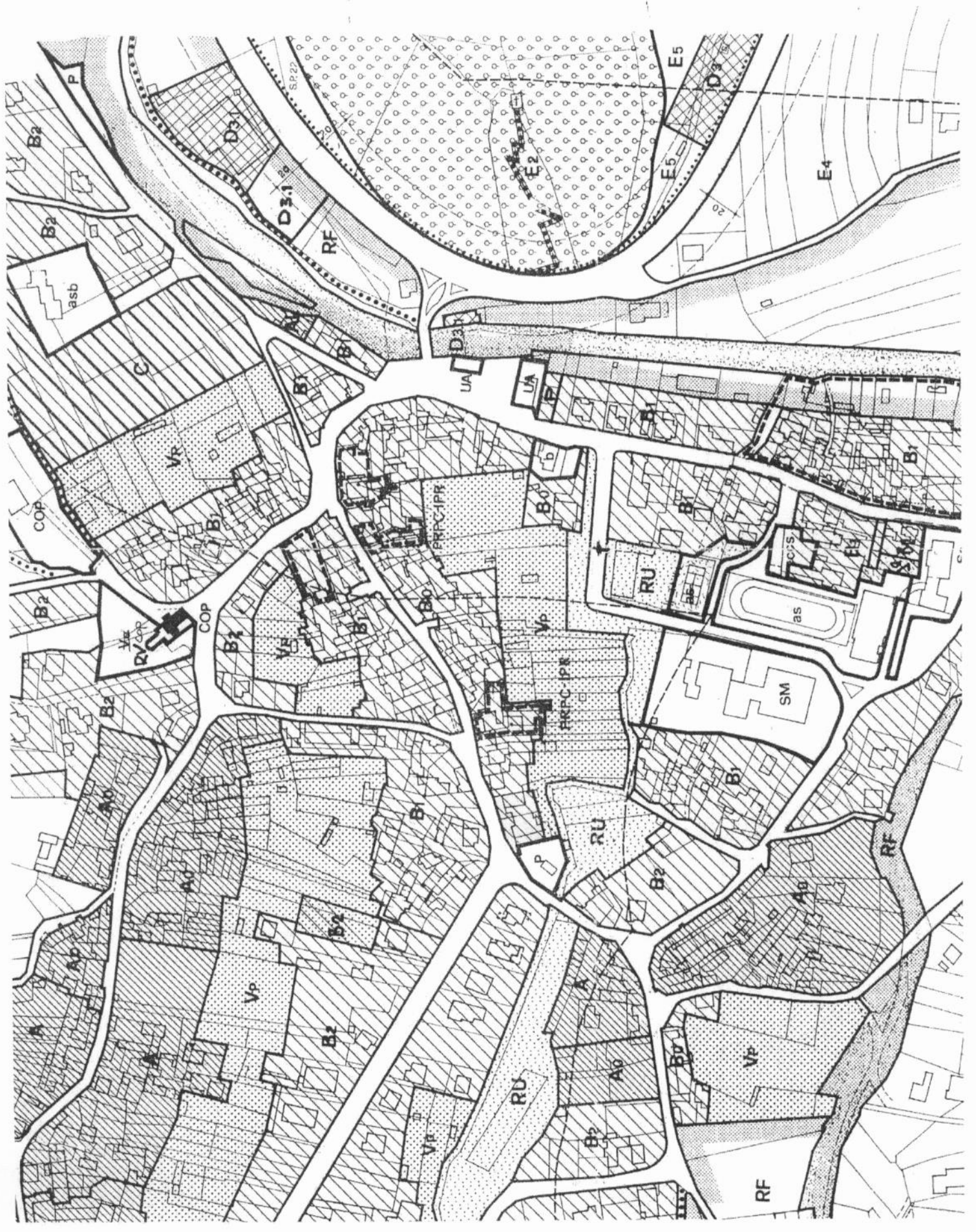
Zona ACS - Ambito del centro storico
veci allegati al fascio. Norme di Attuazione

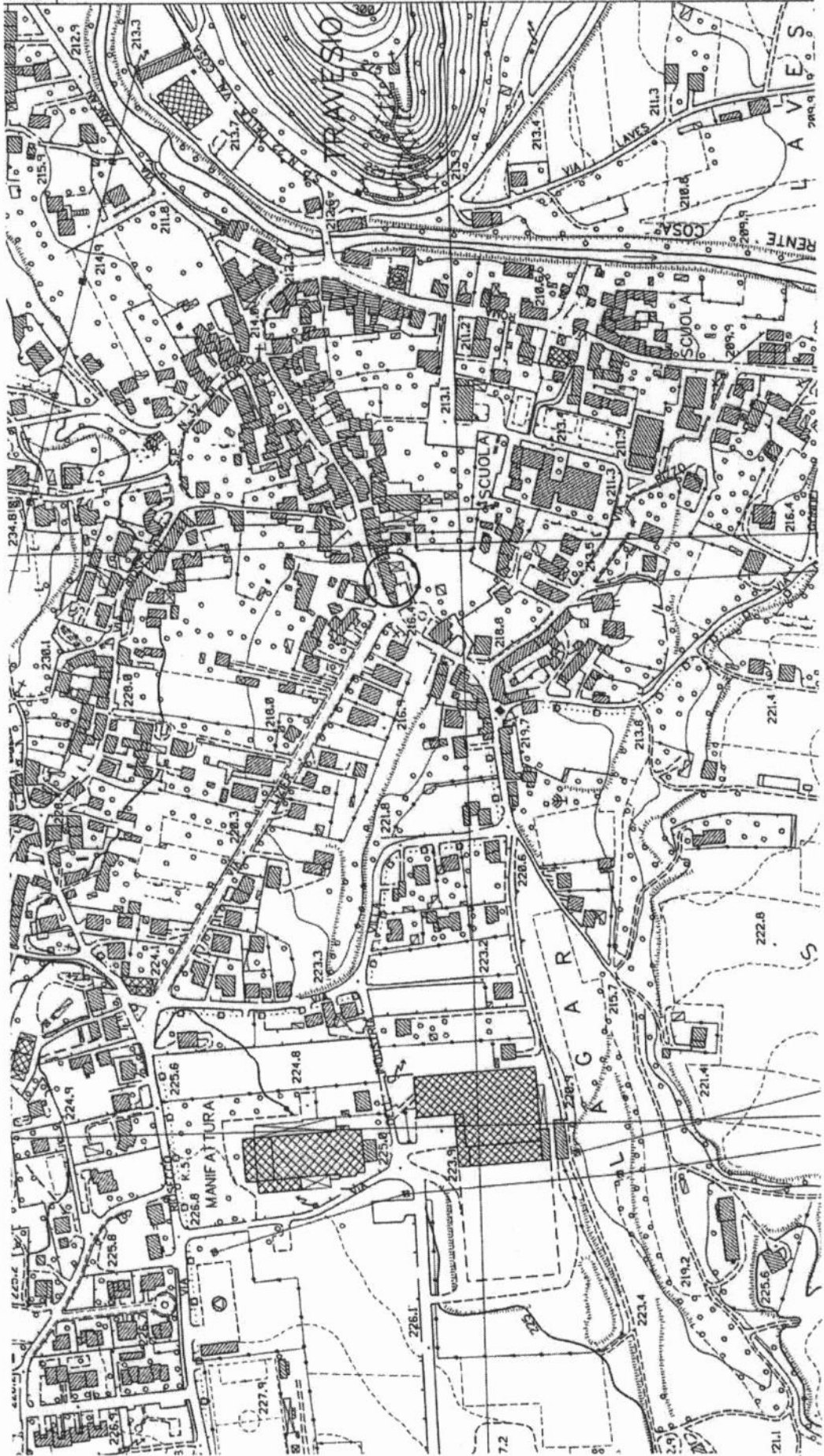




Comune: TRAVESIO
Foglio: 15 A/11
Riduzione: CANDIDO FRANCO
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 388 000 X 270 000 metri
11-011-2013 B 36
Prot. n. 000169961/2013

Particella: 2586
N. 20600
CUBIT-3





MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLIMBERGO via DEI PONTI civ. 9

DITTA : **TONIATTI LUIGI n. 27/08/1936 n. S. GIORGIO DELLA DICHI. USUFRUTTUARIO**
TONIATTI VALDA n. 02/01/1938 n. SPLIMBERGO proprietaria

ATTESTATO N° 5952 del 2/12/88

PIANO TERRA



COMUNE DI SPLIMBERGO Pg. 23 MAP. 83 R. 1/2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 23
n. 83 sub. KA

Compilata dal GEOMETRA
[Redacted]
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di FORDEUONE 540
data 6/3/89 Firma [Redacted]



RISERVATO ALL'UFFICIO
[Redacted]

Data presentazione: 17/03/1989 - Data: 27/02/2014 - n. T112421 - Richiedente: TRCCLD58C16G886F - Comune di SPLIMBERGO (1904) - < Foglio: 23 - Particella: 89 - Subalterno: 1 > CASALI TONEATTI piano: T;

10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

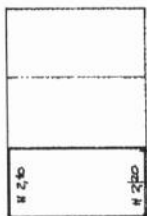
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via DEL PONTI civ. 9

DITTA: **TONIATTI LUIGI** n. 27/03/1936 a **GIORGIO DELLA DICHI.** usufruttuario
TONIATTI WANDA n. 02/04/1936 a **SPILIMBERGO** proprietaria di 1/3
TONIATTI LUIGI n. 14/11/1926 a **SPILIMBERGO** proprietario di 1/3
TONIATTI SILVANA n. 02/01/1936 a **SPILIMBERGO** proprietaria di 1/3

ATTESTATO N° 5952 del 2/12/1988

PIANO TERRA



COMUNE DI SPILIMBERGO Fg. 23 MAPP. 89



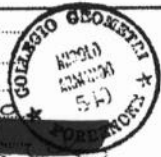
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 23
n. 89 sub. 4

Completata dal **GEOMETRA**
PIRELLA ANTONIO
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **PORTOFINO** n. **540**
data **6/3/89**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/03/1989 - Data: 27/02/2014 - n. T112422 - Richiedente: TRCCLD58C16G886F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

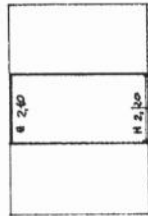
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLIMBERGO via DEI PONTI civ. 9

DITTA: **ONEATTI LUIGI n. 37/08/1936 a S. GIORGIO DELLA RICCA usufruttuario**
ONEATTI WANDA n. 02/04/1936 a SPLIMBERGO proprietaria di 1/3
ONEATTI LUIGI n. 44/11/1936 a SPLIMBERGO proprietario di 1/3
ONEATTI SILVANA n. 02/01/1936 a SPLIMBERGO proprietaria di 1/3

ATTESTATO N° 5852 del 2/12/88

PIANO TERRA



COMUNE DI SPLIMBERGO Fg 23 MAPPA 89 R. 1/2000



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 23
n. 89 sub. 1/3

Compilate dal GEOMETRA
GIUSEPPE ARMANO
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di FORDENONE n. 540
data 6/3/89 Fir.



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/03/1989 - Data: 27/02/2014 - n. T112423 - Richiedente: TRCCLD58C16G886F - Comune di SPLIMBERGO (1904) - < Foglio: 23 - Particella: 89 - Subalterno: 5 >
DEI PONTI n. 9 piano: T;

10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

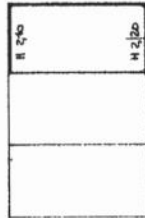
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via DEI PONTI civ. 9

DITTA : **ONEATTI LUIGI n. 27/08/1936 a S. GIORGIO DELLA RICA. USUFRUTTUARIO**
ONEATTI WANDA n. 02/04/1936 a SPILIMBERGO proprietaria di 1/3
ONEATTI LUIGI n. 11/11/1936 a SPILIMBERGO proprietaria di 1/3
ONEATTI SILVANA n. 02/01/1936 a SPILIMBERGO proprietaria di 1/3

ATTESTATO N° 5952 del 2/12/88

PIANO TERRA



COMUNE DI SPILIMBERGO Fig. 23 MAP. 83 R. 1/2000



SCALA Di 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 23
n. 89 sub. X/6

Compilata dal GEOMETRA

[Redacted]

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di PR

data 6/3/88 Fir. [Redacted]



RISERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten notes]

Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 23 - Particella: 89 - Subalterno: 6 >

10 metri

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

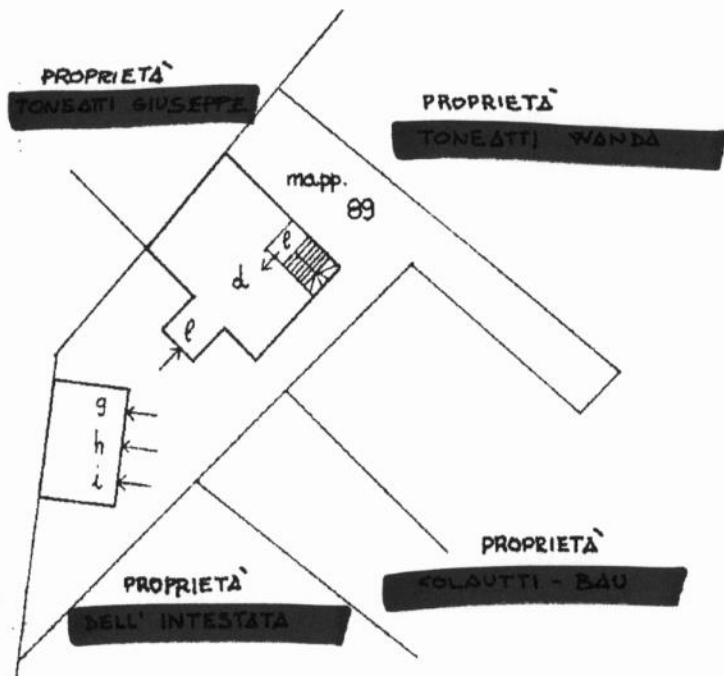
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

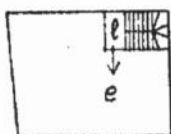
Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO..... via DEL PONTI..... civ. 9.....

ELABORATO PLANIMETRICO

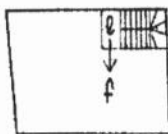
ATTESTATO N° 5952 DEL 2/12/88



PIANO PRIMO

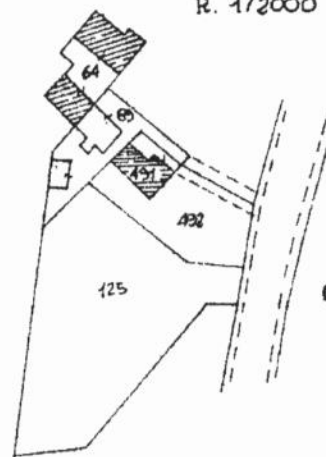


PIANO SECONDO



- Sub d : APPARTAMENTO PIANO TERRA
- Sub e : APPARTAMENTO PIANO PRIMO
- Sub f : APPARTAMENTO PIANO SECONDO
- Sub g : AUTORIMESSA PIANO TERRA
- Sub h : AUTORIMESSA PIANO TERRA
- Sub i : AUTORIMESSA PIANO TERRA
- Sub l : BENI COMUNI NON CENCIBILI
- VANO SCALE, CENTRALE-TERMICA,
CORTE COMUNE -

COMUNE DI SPILIMBERGO
FG. 23 MAPP. 89
R. 1/2000



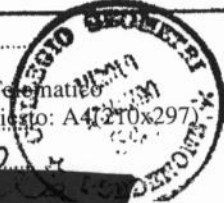
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2014 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 23 - Particella: 89 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di inerti
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 17/03/1989
 Totale schede: 1. Formato di acquisizione: A4 (210x297).
 F. 23
 n. 89 sub.

Compilate dal **GEOM.**
(Titolo, cognome e nome)
 Firmato: **GEOMETRO**
 della provincia di **PORDENONE** n. **540**
 data **6/3/89** Firm.



RISERVATO ALL'UFFICIO
 Fattore di scala non utilizzabile