

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **129/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- 001 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 2-33,**
- 002 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 3-25,**
- 003 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 4-40,**
- 004 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 5-19,**
- 005 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 7-34,**
- 006 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 10-24,**
- 007 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 11-41,**
- 008 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 12-42,**
- 009 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 13-39,**
- 010 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 15-20,**
- 011 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 16-21,**
- 012 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 17-36,**
- 013 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 18-38,**
- 014 - GARAGE SUB 22,**
- 015 - GARAGE SUB 23,**
- 016 - CANTINA SUB 28,**
- 017 - CANTINA SUB 29,**
- 018 - CANTINA SUB 31,**
- 019 - TERRENO FRAZIONE BARCO**

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F

Partita IVA: 221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 2-33

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 2, indirizzo Via dell'argine, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie mq 83, rendita € 340.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 33, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 15, rendita € 26.75

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

6. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esiste l'accessorio non autorizzato sulla corte esclusiva da demolire in quanto non sanabile. E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 1200;

demolizione parte abusiva € 300

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano terra in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, bagno, loggia coperta e corte esclusiva; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La corte esclusiva è inerbita e recintata con siepe a verde. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. Sulla corte esclusiva vi è un accessorio non autorizzato che è da demolire.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie equivalente | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 2 alloggio | sup lorda di pavimento | 74,00 | 1,00 | 74,00 | € 600,00 |
| Sub 2 loggia | sup lorda di pavimento | 5,5 | 0,50 | 2,75 | € 600,00 |
| Sub 33 garage | sup lorda di pavimento | 15,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |
| Corte esclusiva | A corpo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | € 2.000,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. La corte esclusiva viene valutata a corpo in aggiunta alla valutazione del fabbricato.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 2 alloggio | 74,00 | € 600,00 | € 44.400,00 |
| Sub 2 loggia | 2,75 | € 600,00 | € 1.650,00 |
| Sub 33 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Corte esclusiva | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Sommano | | | € 52.400,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 7.860,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.500,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 43.000,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 002 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 3-25

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 3, indirizzo Via dell'argine, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 25, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione** stipulato in data 22/09/2015 per l'importo di euro 360,00 con cadenza mensile, registrato a Treviso

Note: Si dichiara congruo il canone di locazione

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai

nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconsegnare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

14. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

15.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 1.200,00

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano terra in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e corte esclusiva; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La corte esclusiva è inerbita e recintata con siepe a verde. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 3 alloggio | sup lorda di pavimento | 38,00 | 1,00 | 38,00 | € 600,00 |
| Sub 25 garage | sup lorda di pavimento | 15,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |
| Corte esclusiva | A corpo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | € 2.000,00 |

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. La corte esclusiva viene valutata a corpo in aggiunta alla valutazione del fabbricato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 3 alloggio | 38,00 | € 600,00 | € 22.800,00 |
| Sub 25 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Corte esclusiva | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Sommano | | | € 29.150,00 |

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **23.800,00**

Lotto: 003 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 4-40

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 4, indirizzo Via dell'argine, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 40, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

22. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

23.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti : € 1.200,00
Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano terra in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e corte esclusiva; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La corte esclusiva è inerbita e recintata con siepe a verde. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 4 alloggio | sup lorda di pavimento | 38,00 | 1,00 | 38,00 | € 600,00 |
| Sub 40 garage | sup lorda di pavimento | 15,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |
| Corte esclusiva | A corpo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | € 2.000,00 |

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 4 alloggio | 38,00 | € 600,00 | € 22.800,00 |
| Sub 40 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Corte esclusiva | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Sommano | | | € 29.150,00 |

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 4.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **23.800,00**

Lotto: 004 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 5-19

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

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 5, indirizzo Via dell'argine, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 81, rendita € 340.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 19, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 11/10/2008 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile Registrato a Portogruaro

Note: Si dichiara congruo il canone di locazione

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai

nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconsegnare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

30. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

31. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

Conformità edilizia:

31.1

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti : € 1.200,00
Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano terra in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, bagno, loggia e corte esclusiva; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La corte esclusiva è inerbita e recintata con siepe a verde. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate. Il climatizzatore non è compreso nella stima in quanto di proprietà dell'affittuario.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 5 alloggio | sup lorda di pavimento | 70,00 | 1,00 | 70,00 | € 600,00 |
| Sub 5 loggia | sup lorda di pavimento | 3,00 | 0,50 | 3,00 | € 600,00 |
| Sub 19 garage | sup lorda di pavimento | 7,75 | 0,50 | 7,75 | € 600,00 |
| Corte esclusiva | A corpo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | € 2.000,00 |

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| | | | |
|-----------------|-------|------------|-------------|
| Sub 5 alloggio | 70,00 | € 600,00 | € 42.000,00 |
| Sub 5 loggia | 3,00 | € 600,00 | € 1.800,00 |
| Sub 19 garage | 7,75 | € 600,00 | € 4.650,00 |
| Corte esclusiva | 1,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| Sommano | | | € 50.450,00 |

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 7.450,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.200,00 |

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 41.800,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 005 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 7-34

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

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 7, indirizzo Via dell'argine, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 63, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 34, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2012 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile Registrato a Portogruaro

Note: Si dichiara congruo il canone di locazione. L'immobile dovrebbe essere libero a partire dal 01/01/2020, ma non si è in grado di confermare tale situazione.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

39. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

39.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano primo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 7 alloggio | sup lorda di pavimento | 62,50 | 1,00 | 62,50 | € 600,00 |
| Sub 7 loggia | sup lorda di pavimento | 4,5 | 0,50 | 2,25 | € 600,00 |
| Sub 34 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

40.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 7 alloggio | 62,50 | € 600,00 | € 37.500,00 |
| Sub 7 loggia | 2,25 | € 600,00 | € 1.350,00 |
| Sub 34 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 43.200,00 |

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 6.200,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.200,00 |

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 35.800,00 |
|---|--------------------|

Lotto: 006 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 10-24

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

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 10, indirizzo Via dell'argine, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 24, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 15, rendita € 26.75

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

46. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

47. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

47.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano primo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 10 alloggio | sup lorda di pavimento | 51,00 | 1,00 | 51,00 | € 600,00 |
| Sub 10 terrazzo | sup lorda di pavimento | 1,25 | 0,50 | 1,25 | € 600,00 |
| Sub 24 garage | sup lorda di pavimento | 7,25 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

48.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 10 alloggio | 51,00 | € 600,00 | € 30.600,00 |
| Sub 10 terrazzo | 1,25 | € 600,00 | € 750,00 |
| Sub 24 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| sommano | | | € 35.700,00 |

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **29.300,00**

Lotto: 007 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 11-41

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 11, indirizzo Via dell'argine, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 71, rendita € 340.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 41, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

51. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2017 per l'importo di euro 430,00 con cadenza mensile Registrato a Treviso

Note: Si dichiara congruo il canone di locazione

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai

nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconsegnare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

54. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

55. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

55.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano primo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 11 alloggio | sup lorda di pavimento | 70,50 | 1,00 | 70,50 | € 600,00 |
| Sub 10 loggia | sup lorda di pavimento | 6 | 0,50 | 3,00 | € 600,00 |
| Sub 41 garage | sup lorda di pavimento | 15,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

56.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 11 alloggio | 70,50 | € 600,00 | € 42.300,00 |
| Sub 10 loggia | 3,00 | € 600,00 | € 1.800,00 |
| Sub 41 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 48.450,00 |

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.267,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **39.800,00**

Lotto: 008 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 12-42

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

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 12, indirizzo Via dell'argine, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5, superficie 96, rendita € 383.47

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 42, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12, superficie 15, rendita € 22.93

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione** stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile Registrato a Treviso

Note: Si dichiara congruo il canone di locazione

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg.

6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

62. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

63. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

63.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano primo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, due bagni e due loggie; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 12 alloggio | sup lorda di pavimento | 94,50 | 1,00 | 94,50 | € 600,00 |
| Sub 12 loggie | sup lorda di pavimento | 7,5 | 0,50 | 3,75 | € 600,00 |
| Sub 42 garage | sup lorda di pavimento | 15,5 | 0,50 | 7,75 | € 600,00 |

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

64.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 12 alloggio | 94,50 | € 600,00 | € 56.700,00 |
| Sub 12 loggie | 3,75 | € 600,00 | € 2.250,00 |
| Sub 42 garage | 7,75 | € 600,00 | € 4.650,00 |
| sommano | | | € 63.600,00 |

64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.800,00

Lotto: 009 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 13-39

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

65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 13, indirizzo Via dell'argine, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 63, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 39, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

67. STATO DI POSSESSO:

Libero

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg.

6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

70. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

71. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

71.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano secondo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 13 alloggio | sup lorda di pavimento | 62,50 | 1,00 | 62,50 | € 600,00 |
| Sub 13 loggia | sup lorda di pavimento | 4,5 | 0,50 | 2,25 | € 600,00 |
| Sub 39 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

72.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 13 alloggio | 62,50 | € 600,00 | € 37.500,00 |
| Sub 13 loggia | 2,25 | € 600,00 | € 1.350,00 |
| Sub 39 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| sommano | | | € 43.200,00 |

72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

72.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.800,00

Lotto: 010 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 15-20

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

73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 15, indirizzo Via dell'argine, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 20, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

74. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

75. STATO DI POSSESSO:

Libero

76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a

rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

79. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

79.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano secondo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 15 alloggio | sup lorda di pavimento | 51,00 | 1,00 | 51,00 | € 600,00 |
| Sub 15 terrazzo | sup lorda di pavimento | 2,5 | 0,50 | 1,25 | € 600,00 |
| Sub 20 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**80.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

80.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 15 alloggio | 51,00 | € 600,00 | € 30.600,00 |
| Sub 15 terrazzo | 1,25 | € 600,00 | € 750,00 |
| Sub 20 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| sommano | | | € 35.700,00 |

80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

80.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **29.300,00**

Lotto: 011 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 16-21

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

81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 16, indirizzo Via dell'argine, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 52, rendita € 255.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 21, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

83. STATO DI POSSESSO:

Libero

84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

86. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

87. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

87.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano secondo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, camera, bagno e terrazzo; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 16 alloggio | sup lorda di pavimento | 51,00 | 1,00 | 51,00 | € 600,00 |
| Sub 16 terrazzo | sup lorda di pavimento | 2,5 | 0,50 | 1,25 | € 600,00 |
| Sub 21 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**88.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

88.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 16 alloggio | 51,00 | € 600,00 | € 30.600,00 |
| Sub 16 terrazzo | 1,25 | € 600,00 | € 750,00 |
| Sub 21 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 35.700,00 |

88.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 5.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

88.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.300,00

Lotto: 012 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 17-36

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

89. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 17, indirizzo Via dell'argine, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, superficie 71, rendita € 340.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 36, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

90. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

91. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2018 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile Registrato a Treviso**

92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai

nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

93. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconsegnare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

94. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

95. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

95.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano secondo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, bagno e loggia; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 17 alloggio | sup lorda di pavimento | 71,00 | 1,00 | 71,00 | € 600,00 |
| Sub 17 loggia | sup lorda di pavimento | 6 | 0,50 | 3,00 | € 600,00 |
| Sub 36 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**96.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

96.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 17 alloggio | 71,00 | € 600,00 | € 42.600,00 |
| Sub 17 loggia | 3,00 | € 600,00 | € 1.800,00 |
| Sub 36 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 48.750,00 |

96.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

96.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **40.300,00**

Lotto: 013 - ALLOGGIO E GARAGE SUB 18-38

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

97. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 18, indirizzo Via dell'argine, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5, superficie 96, rendita € 383.47

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 38, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

98. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

99. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione** stipulato in data 01/04/2018 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile Registrato a Treviso

100. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

101. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

102. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

103. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione 2 fabbricati
Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: accesso carraio
Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità
Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

103.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti € 120: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di alloggio al piano secondo in condominio ultimato nel 2005, composto da soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere, due bagni e due loggie; al piano interrato vi è il garage. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, camere in legno verniciato, garage in calcestruzzo liscio, pareti bagno, serramenti esterni in legno, con vetrocamera, ante d'oscuro verniciate grigio chiaro, porte interne in legno impiallacciate. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Il riscaldamento è autonomo a gas di rete con caldaia esterna nella veranda, impianto elettrico e impianto idrico con allacciamento all'acquedotto e unico contatore condominiale. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. Gli impianti tecnologici elettrico e riscaldamento sono a norma alla data di costruzione del fabbricato, non c'è il libretto di caldaia. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 18 alloggio | sup lorda di pavimento | 94,50 | 1,00 | 94,50 | € 600,00 |
| Sub 18 loggie | sup lorda di pavimento | 7,5 | 0,50 | 3,75 | € 600,00 |
| Sub 38 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

104. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**104.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

104.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 18 alloggio | 94,50 | € 600,00 | € 56.700,00 |
| Sub 18 loggie | 3,75 | € 600,00 | € 2.250,00 |
| Sub 38 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 63.300,00 |

104.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

104.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.800,00

Lotto: 014 - GARAGE SUB 22

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

105. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 22, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 15, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

106. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

107. STATO DI POSSESSO:

Libero

108. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fig. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fig. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fig. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fig. 6 n. 289 per 979/1000.

109. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

110. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fig. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

111. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

111.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 200,00

Oneri Totali con valutazione a stima: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di garage al piano scantinato in condominio ultimato nel 2005. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento garage in calcestruzzo liscio, portone basculante in lamiera. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Impianto elettrico. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. L'impianto elettrico è a norma alla data di costruzione del fabbricato. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 22 garage | sup lorda di pavimento | 14,5 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

112. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

112.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

112.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 22 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 4.350,00 |

112.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 200,00

112.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.500,00

Lotto: 015 - GARAGE SUB 23

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

113. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 23, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 14, rendita € 24.84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

114. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

115. STATO DI POSSESSO:

Libero

116. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a

Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

117. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

118. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

119. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

119.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di garage al piano scantinato in condominio ultimato nel 2005. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento garage in calcestruzzo liscio, portone basculante in lamiera. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Impianto elettrico. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. L'impianto elettrico è a norma alla data di costruzione del fabbricato. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 23 garage | sup lorda di pavimento | 7,25 | 0,50 | 7,25 | € 600,00 |

120. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**120.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

120.2 Valutazione corpi:**GARAGE SUB 23.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 23 garage | 7,25 | € 600,00 | € 4.350,00 |
| Sommano | | | € 4.350,00 |

120.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 200,00

120.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.500,00

Lotto: 016 - CANTINA SUB 28

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

121. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 28, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 4, rendita € 7.44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

122. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

123. STATO DI POSSESSO:

Libero

124. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,

24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

125. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

126. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

127. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

127.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano scantinato in condominio ultimato nel 2005. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento cantina in calcestruzzo liscio, porta in lamiera. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Impianto elettrico. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. L'impianto elettrico è a norma alla data di costruzione del fabbricato. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 28 cantina | sup lorda di pavimento | 4,5 | 0,50 | 2,25 | € 600,00 |

128. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

128.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 600/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

128.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 28 cantina | 2,25 | € 600,00 | € 1.350,00 |
| Sommano | | | € 1.350,00 |

128.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

128.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.050,00**

Lotto: 017 - CANTINA SUB 29

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

129. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 29, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 5, rendita € 7.44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

130. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

131. STATO DI POSSESSO:

Libero

132. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,

24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fig. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fig. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fig. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fig. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fig. 6 n. 289 per 979/1000.

133. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

134. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fig. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

135. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

135.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano scantinato in condominio ultimato nel 2005. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento cantina in calcestruzzo liscio, porta in lamiera. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Impianto elettrico. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. L'impianto elettrico è a norma alla data di costruzione del fabbricato. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 29 cantina | sup lorda di pavimento | 4,5 | 0,50 | 2,25 | € 600,00 |

136. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**136.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 500/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

136.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sub 29 cantina | 2,25 | € 600,00 | € 1.350,00 |
| sommano | | | € 1.350,00 |

136.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

136.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.050,00

Lotto: 018 - CANTINA SUB 31

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

137. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 293, subalterno 31, indirizzo Via dell'argine, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4, superficie 4, rendita € 7.44

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

138. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

139. STATO DI POSSESSO:

Libero

140. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; mutuo a rogito notaio Santomauro in data 29/05/2006 rep.n. 137166; Iscritta a Pordenone in data 10/06/2006 ai nn. 10720/3015; Importo ipoteca: € 2000000.00; Importo capitale: € 1000000.00; Note: Immobili colpiti, residui : Pravisdomini Fig. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa Padova; a rogito notaio Bianconi in data 26/07/2011 rep.n. 102363; Iscritta a Pordenone in data 29/07/2011 ai nn. 11577/2054; Importo ipoteca: € 540000.00; Importo capitale: € 270000.00; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fig. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fig. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fig. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fig. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per

intero; si fa presente che i terreni fg. 6 n. 289 e 290 non sono in proprietà per intero alla società debitrice.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravidomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

141. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: come da allegato, da riconteggiare al momento dell'acquisizione.

Millesimi di proprietà: vedere rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

142. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravidomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

143. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati

Rilascio in data 23/09/2002 al n. di prot. 3308 prot. 1941/2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/12/2004 al n. di prot. 174 prot. 13262

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. 2760

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: accesso carraio

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 1756 prot.4659/2003

Tipo pratica: domanda di abitabilità

Presentazione in data 13/06/2005 al n. di prot. 6275

143.1 Conformità edilizia:

E' presentata la richiesta di abitabilità ma si evidenzia che l'impianto ascensore non risulta collaudato e in funzione in contrasto con le norme sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989), dando atto che la domanda è incompleta e pertanto non può essersi formato il silenzio assenso.

messa in funzione ascensore e collaudo, con completamento documenti: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano scantinato in condominio ultimato nel 2005. L'edificio è realizzato con strutture verticali in CA e muratura, solai in laterocemento, tetto a falde; le finiture sono intonaci interni ed esterni a fino, pavimento cantina in calcestruzzo liscio, porta in lamiera. La scala condominiale (atrio, pianerottoli e gradini) è rivestita in marmo lucidato, esiste l'impianto ascensore ma non è funzionante. Impianto elettrico. Pareti e soffitti sono tinteggiati. Esternamente le facciate sono tinteggiate. L'area esterna condominiale è destinata a camminamenti pavimentati e spazio a parcheggio asfaltato con cancello di accesso motorizzato. L'impianto elettrico è a norma alla data di costruzione del fabbricato. Dal certificato di collaudo statico non risulta che l'edificio è da considerare antisismico. Lo stato dell'immobile risulta dalle fotografie allegate.

DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|------------------------|------------|--------|------------------------|-----------------|
| Sub 29 cantina | sup lorda di pavimento | 4,5 | 0,50 | 2,25 | € 600,00 |

144. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

144.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2019 1° sem. Pravidomini frazioni minori zona R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 500 - 700, borsino 2018-2019 FIMAA Pravidomini periferia appartamenti usato valori unitari mq 450 - 700, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 500/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

144.2 Valutazione corpi:

CANTINA SUB 31.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.350,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Sub 29 cantina | 2,25 | € 600,00 | € 1.350,00 |
| sommano | | | € 1.350,00 |

144.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

144.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.050,00**

Lotto: 019 - TERRENO FRAZIONE BARCO

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

145. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 291, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 13.43, reddito agrario: € 8.39

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 321, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 559, reddito dominicale: € 5.77, reddito agrario: € 3.61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 322, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 267, reddito dominicale: € 2.76, reddito agrario: € 1.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 323, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 396, reddito dominicale: € 4.09, reddito agrario: € 2.56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 324, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 198, reddito dominicale: € 2.05, reddito agrario: € 1.28

B - Quota e tipologia del diritto

979/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Comproprietaria per 21/1000 MARCUZZO ARNALDO srl con sede a San Donà di Piave CF 0325650273

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 289, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2510, reddito dominicale: € 25.93, reddito agrario: € 16.10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

146. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

147. STATO DI POSSESSO:

Libero

148. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; si fa presente che i terreni fg. 6 n. 289 e 290 non sono in proprietà per intero alla società debitrice.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

149. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

150. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

NB il mappale n. 289 è in proprietà alla società _____ per 979/1000

151.2 *Dati urbanistici*

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune di Pravisdomini. Gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione

Trattasi di terreno con assetto altimetrico pianeggiante, a ridosso dell'argine del fiume Sile, a destinazione parte edificabile e parte agricola, soggetto a vincolo paesaggistico (e idrico per la viabilità al piede dell'argine), attualmente utilizzato a prato. Il terreno è intercluso rispetto alla viabilità pubblica e vi è una servitù a favore di accesso, indicata nel rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro, non trascritta, ma indicata al quadro D della nota. E' onere dell'acquirente la sua eventuale formalizzazione e le incombenze inerenti e conseguenti per delimitazione, uso, impianti tecnologici e ogni altro aspetto, su cui non si assume alcuna responsabilità. Il vigente PRGC destina i mappali 291, 321, 322, 323 e 324 in Zona B2 edificabile, mentre il mappale n. 289 è ubicato in Zona E4 agricola. Maggiori specificazioni sono reperibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il Comune di Pravisdomini (anche sul sito web).

DATI TECNICI desunti dai dati catastali

| Destinazione | Parametro | Superficie | Prezzo unitario mq |
|---|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Terreni 291, 321, 322, 323, 324 edificabili | Superficie catastale | 2720 | € 35.00 |
| terreno 289 agricolo | Superficie catastale | 2510,00 x 979/1000 = 2457 | € 4,00 |

152. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**152.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 35/mq l'edificabile e 4/mq l'agricolo, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

152.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno 291, 321, 322, 323, 324 edificabile | 2720 | € 35,00 | € 95.200,00 |
| terreno 289 agricolo | 2457 | € 4,00 | € 9.828,00 |
| Sommano | | | € 105,028,00 |

152.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 15.728,00

152.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.300,00

BENE COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE

Il terreno così censito:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 290, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 829, reddito dominicale: € 8.56, reddito agrario: € 5.35

è qualificato come bene comune condominiale, in proprietà alla _____ per 951/1000 e va alienato assieme al sedime dell'edificio (mapp. 293) come parte comune a tutte le unità immobiliari del condominio, con le servitù passive di cui a seguito.

Detto terreno è privo di autonomo valore che è comunque compreso nella valutazione delle unità immobiliari, suddivise nei vari lotti.

SERVITU'

Nell'allegato alla relazione di stima, estratto dalla nota di trascrizione n. 18177/11582 del 27/10/2005 sono elencate le servitù a favore e carico degli immobili costituenti i lotti sopra elencati. Sarà onere degli acquirenti l'esatta definizione/individuazione ed eventuale formalizzazione con atto trascritto.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il sottoscritto CTU non assume alcuna responsabilità sul funzionamento o meno e sulla regolarità degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore, esistenti nel condominio. Sarà onere degli acquirenti la regolarizzazione/completamento/adeguamento alle norme dei medesimi impianti.

LOTTE IMMOBILI

I lotti sopra individuati sono formati per una più semplice alienazione all'asta. Gli accessori che non sono abbinati (garage e cantine) sono indicati singolarmente in modo che qualche acquirente degli altri lotti che comprendono gli alloggi possa acquistare un ulteriore accessorio.

SPESE CONDOMINIALI

Si allega la comunicazione dell'amministratore di condominio ove si riscontrano le spese condominiali ancora ad oggi non pagate

TERRENO IN QUOTA

Il terreno mappale n. 289, in proprietà pro quota alla società eseguita non è suscettibile di divisione e pertanto va alienato nella quota di comproprietà di 979/1000.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione, escluso quello relativo ai sub 16-21, sono ritenuti congrui riguardo l'importo del canone di locazione e validi fino a scadenza.

Data generazione:

20-01-2020 15:01:54

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè