



SCOPPIO SAN VITO AL TAGLIAMENTO (TV)
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. MRICLD67M291403U
P.IVA 01561960939
TELEFONO 0434876190
CLAUDIOMIOR@GMAIL.COM
STUDIOMIORCLAUDIO@GMAIL.COM

Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc.
Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **91/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04-06-2014

Giudice delle

esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Claudio Mior**

Codice fiscale: MRICLD67M291403U

Partita IVA: 01561960939

Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento

telefono: 0434876190

fax: 0434876190

email: studiomiocludio@gmail.com

San Vito al Tagliamento, 29-07-2014

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR
CLAUDIO
939
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
via Casali Nogherate n.6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Altro:** Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 91/2013 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 12-06-2013, Reg Part. 6019, Reg. Gen. 8065, contro i Sigg. a favore di Banca della Marca

Credito Cooperativo Soc. Coop., risultano essere il seguente:

- 1) Comune di Prata di Pordenone F.14 - Mapp.244 - Sub.1 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico);
- 2) Comune di Prata di Pordenone F.14 - Mapp.244 - Sub.2 - Cat. C/6 (autorimessa);
- 3) Comune di Prata di Pordenone F.14 - Mapp.244 (ente urbano).

Si evidenzia che, successivamente all'avvenuto pignoramento, i beni oggetto di Esecuzione Immobiliare sono stati così catastalmente modificati; l'abitazione identificata al Sub.1 e l'autorimessa identificata al Sub.2, con variazione per ampliamento-ristrutturazione prot.PN0159372 del 29-07-2009 hanno subito rispettivamente una variazione del classamento come segue:

- 1) Comune di Prata di Pordenone F.14 - Mapp.244 - Sub.3 - Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare);
- 2) Comune di Prata di Pordenone F.14 - Mapp.244 - Sub.4 - Cat. C/6 (autorimessa).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), via Casali Nogherate n.6

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/3 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Area di Enti Urbani e promiscui, foglio 14, particella 244
superficie catastale 2000

Confini: Il Lotto identificato col Mapp.244 confina :

a Nord : altra proprietà Mapp.115;

a Est : altra proprietà Mapp.340;

a Sud : strada pubblica via Casali Nogherate, altra proprietà Mapp.427 e
293;

a Ovest : altra proprietà Mapp.116.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: -

- proprietario 1/3;

- proprietario 1/3;

- proprietaria 1/3.

, foglio 14, particella 244, subalterno 3,, scheda catastale T6419

Confini: L'abitazione identificata al Mappale 244 Subalterno 3 confina :

a Nord : corte esclusiva Mapp.244 Sub.5;

a Est : corte esclusiva Mapp.244 Sub.5;

a Sud : corte esclusiva Mapp.244 Sub.5;

a Ovest : corte esclusiva Mapp.244 Sub.5 ed autorimessa Mapp.244 Sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: -

- proprietario 1/3;

-

- proprietario 1/3;

-

proprietaria 1/3., foglio 14, particella 244, subalterno 4,, scheda catastale
T6420

Confini: L'autorimessa identificata al Mappale 244 Subalterno 4 confina :

a Nord : abitazione Mapp.244 Sub.3;

a Est : abitazione Mapp.244 Sub.3;

a Sud : corte esclusiva Mapp.244 Sub.5;

a Ovest : tettoia abitazione Mapp.244 Sub.3.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare identificate in Comune di Prata di Pordenone Foglio 14 Mappale 244 Sub.3-4-5.

Si precisa che il Verbale di Pignoramento non indica quale bene pignorato la corte comune non censibile ai Sub.3-4, identificata con il Sub.5. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la corte comune non può essere divisibile rispetto all'abitazione e l'autorimessa (Sub.3-4) essendo di fatto pertinenziale alle stesse unità immobiliari.

Si evidenzia che gli identificativi catastali dei beni pignorati con nelle Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento trascritto con nota del 12-06-2013, Reg Part. 6019, Reg. Gen. 8065 non risultano aggiornati rispetto a quelli attualmente censiti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 12-02-2014 presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Agibilità, ecc.).

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Prata di Pordenone. lo Stato di Famiglia, il Certificato di Matrimonio della Sig.ra
1 (ALL.6).

Nono aver reperito il numero di telefono fisso dell'abitazione oggetto di
è stato possibile contattare l'esecutato

I sottoscritto C.T.U., dopo diversi tentativi, ha ottenuto la disponibilità degli esecutati solamente in data 06-03-2014 per eseguire il necessario sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Prata di Pordenone, via Casali Nogherate n.6.

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto C.T.U. si è infatti recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'abitazione e dei relativi corpi accessori, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico Lotto di vendita in quanto non ci sono unità immobiliari che possono avere una propria autonoma e distinta commerciabilità.

Il pignoramento riguarda, pertanto, l'intera quota di proprietà in capo agli esecutati

comproprietari ciascuno per 1/3, dei seguenti immobili :

CORPO A : Abitazione - Foglio 14 Mappale 244 Sub.3;

CORPO A : Autorimessa - Foglio 14 Mappale 244 Sub.4;

CORPO A : Corte Comune - Foglio 14 Mappale 244 Sub.5.

Caratteristiche zona: periferica agricola

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo nonolare (A4) sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),

Occupato da _____ in
qualità di proprietario dell'immobile

Note: Quanto sopra risulta dagli accertamenti eseguiti in loco dal sottoscritto C.T.U. nonché dalla documentazione reperita in Comune di Prata di Pordenone (ALL.6).

Dalle documentazioni e dalle informazioni reperite dal sottoscritto C.T.U, gli esecutati non risultano separati/divorziati e pertanto non risultano nemmeno trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro _____,

derivante da Concessione a

garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 150000 - Importo capitale: € 100000

rogito Notaio Volpe Claudio in data 27/10/2008 ai nn. 8149 3211

iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2008 ai nn. 17778 3413

Note: L'ipoteca è stata iscritta per gli immobili identificati catastalmente al Foglio 14 Mappale 244 Sub.1-2 (c.e.u.) e Mappale 244 (c.t.).

Si precisa che gli immobili oggetto di E.I. sono attualmente identificati con il Mappale 244 Sub.3-4-5 (c.e.u.) e Mapp.244 (c.t.) come da variazione catastale prot.n. PN0159372 del 27-09-2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro _____,

derivante da Verbale di _____

Pignoramento Immobili

rogito Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. in data 07/05/2013 ai nn. 705

iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/06/2013 ai nn. 8065 6019
L'ipoteca è stata iscritta per gli immobili identificati catastalmente
al Foglio 14 Mappale 244 Sub.1-2 (c.e.u.) e Mappale 244 (c.t.).
Si precisa che gli immobili oggetto di E.I. sono attualmente
identificati con il Mappale 244 Sub.3-4-5 (c.e.u.) e Mapp.244 (c.t.)
come da variazione catastale prot.n. PN0159372 del 27-09-2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),

Spese medie annue

Spese scadute Nessuna

Millesimi di proprietà Nessuno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Il compendio immobiliare
oggetto di esecuzione immobiliare, per la sua natura, non risulta assoggettato
da vincoli, oneri e spese di natura condominiale.

Certificato energetico presente

Classe energetica F

Note classe energetica Il sottoscritto C.T.U. in risposta al verbale di
conferimento dell'incarico ha, a sua volta, incaricato il perito industriale
Dazzan Federico alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in
quanto l'immobile oggetto di esecuzione ne era sprovvisto.
Il sottoscritto C.T.U. non ha potuto reperire il certificato di conformità
dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termo-sanitario.
Si allega, unitamente all'Attestato di Prestazione Energetica, il libretto
dell'impianto relativo alla caldaia.

Avvertenze ulteriori L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con
domanda trascritta.

Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o
usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-

proprietario 1/3;

.

- proprietario 1/3;

proprietaria 1/3.

dal **22/03/2007 al attuale proprietario** In forza di denuncia di successione
registrato Pordenone - Agenzia delle Entrate in data 15/01/2008 ai nn. 58 -
vol.1062

Titolare/Proprietario:

-

proprietario per 1/1

dal **ante ventennio al 21/03/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sartori in data 07/11/1972 ai nn. 143727 registrato Pordenone in data 24/11/1972 ai nn. 234 - vol.4160

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone), via Casali Nogherate n.6

Identificativo: 1

Intestazione: 

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/07/1961 al n. di prot. 24

Abitabilità/agibilità in data 03/06/1964 al n. di prot. 24/61

NOTE: Il progetto riguardava la costruzione di un edificio abitativo di forma rettangolare che si sviluppava per n.2 piani fuori terra più un piano sottotetto. Per quanto concerne i corpi accessori posti a Nord-Ovest dell'edificio abitativo, destinati ad autorimessa, cantina, lavanderia e tettoia non sono risultati oggetto di autorizzazioni rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto prevedeva la costruzione di un edificio abitativo di forma rettangolare che si sviluppava per n.2 piani fuori terra più un piano sottotetto, privo di accesso.

L'edificio rilevato dal sottoscritto C.T.U. ha una dimensione planimetrica difforme da quanto rappresentato nel progetto allegato al N.O. prot. n.24 del 12-07-2014, esiste infatti un'appendice verso il prospetto Sud-Ovest (vano pranzo) sporgente rispetto all'originaria pianta progettata ed autorizzata.

Sempre nel prospetto Sud-Ovest è presente al piano terra un piccolo portico con soprastante terrazza non indicata negli elaborati progettuali. Sotto il profilo prospettico sia il prospetto Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est presentano forometrie (porte e finestre) difformi da quanto indicato nel progetto autorizzato.

La distribuzione interna rilevata dell'abitazione, sia al Piano Terra, che Primo è difforme da quanto autorizzato e qui di seguito si riepilogano le principali difformità:

Piano Terra

- difformità delle pareti divisorie tra la cucina e pranzo e diversa accessibilità alle varie stanze;

- diversa dimensione del vano sottoscala (cantina indicato nel progetto);

Piano Primo

- realizzazione di un vano ripostiglio non indicato in progetto;
- diversa dimensione della camera adiacente al ripostiglio;
- diversa dimensione del disimpegno;
- vano scale che conduce al piano secondo/sottotetto non indicata negli elaborati di progetto;

Piano Secondo – Sottotetto

- trattasi del piano sottotetto indicato solamente nella sezione e dalle finestre indicate nei prospetti;
- non viene invece riportata la pianta del piano sottotetto con la relativa scala d'accesso.

Tutti gli accessori posti a Nord-Ovest dell'edificio abitativo, autorimessa, cantina, lavanderia e la tettoia non risulta che siano stati autorizzati da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E. il sottoscritto C.T.U. ha rivolto istanza al Comune di Prata di Pordenone in data 20-05-2014, per valutare la concreta fattibilità di una pratica di sanatoria delle difformità riscontrate e la relativa quantificazione degli oneri e sanzioni dovuti.

Il Comune di Prata di Pordenone con comunicazione prot.n.11054 del 20-06-2014 rispondeva al sottoscritto C.T.U. con indicazione degli oneri a titolo di sanzione pari a € 10.828,90 (€ 7.541,72 oneri primari e secondari e € 3.287,18 a titolo di costo di costruzione) presumendo che le opere siano state eseguite successivamente alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. del 14-12-1999.

Contestualmente, il Comune con comunicazione prot.n.11055 del 20-06-2014, ha ritenuto di avviare un procedimento amministrativo ai sensi dell' artt.7 e 8 della L.241/90 per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire art.19 L.R. 19/2009.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato in data 29-07-2014 che, in risposta a tale procedimento, la proprietà nella persona del Sig. _____ ha trasmesso al comune di Prata di Pordenone in data 16-07-2014, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesta l'avvenuta edificazione delle parti di edificio oggetto del procedimento in data antecedente al 01-09-1967, CON RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL PROCEDIMENTO STESSO.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Il procedimento amministrativo (Legge 241/90) del Comune di Prata di Pordenone, attualmente ancora in corso, alla luce delle dichiarazioni della proprietà le quali attestano che trattasi di opere eseguite prima del 1° settembre 1967, potrebbe a breve essere archiviato e verrebbe meno anche la necessità di pagare le sanzioni così come calcolate dall'amministrazione comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 - di interesse agricolo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 / 0,05 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	in genere: m 10, o pari a esistente se superiore
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

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

Descrizione : Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dall'Elaborato grafico planimetrico (ALL.10) e dalle fotografie (ALL.1 - FOTO n.19).

L'immobile oggetto di perizia (identificato con il Corpo A) è rappresentato da una abitazione di tipo economico unifamiliare (Sub.3), dislocata su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto) sita in Comune di Prata di Pordenone, via Casali Nogherate n.6, comprensivo di una autorimessa (Sub.4) e di uno scoperto pertinenziale comune alle due u.i. (Sub.5); il tutto è ubicato in una zona agricola e periferica rispetto al centro del capoluogo (ALL.1-Foto n.1-3-4-5-6).

L'accesso al lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare avviene direttamente dalla strada pubblica via Casali Nogherate attraverso un viale carraio inghiaiato (ALL.1-Foto n.1) che costituisce anche una servitù di transito gravante gli immobili oggetto di esecuzione ed a favore di dei fondi posti ad Est identificati con i Mappali 340-427-428 (ALL.1-Foto n.1-2).

L'accesso al lotto recintato avviene da un cancello carraio scorrevole (ALL.1-Foto n.1).

L'ingresso principale dell'abitazione è posto sulla facciata Sud-Ovest dell'unità immobiliare (ALL.1-Foto n.3).

L'abitazione è costituita da una zona giorno al piano terra, da una zona notte al piano primo e da una zona accessoria ad uso soffitta al piano secondo, tutti collegati tra loro da una scala interna.

L'abitazione, intesa come unità immobiliare catastale, è dotata anche di due vani accessori al Piano Terra ad uso cantina e lavanderia accessibili dall'autorimessa (Sub.4) o da una porta di servizio posta nel prospetto Nord-Est (ALL.1-Foto n.3-5-6).

In aderenza all'autorimessa, verso Nord-Ovest, esiste inoltre una tettoia aperta costituita da struttura portante in legno (ALL.1-Foto n.3-6) che non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio, così come meglio specificato nella sezione della conformità edilizia; non risulta inoltre conforme alle vigenti normative sotto il profilo statico.

Il lotto pertinenziale all'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare risulta delimitato da recinzioni composte rete metallica plastificata verso tutti e 4 i lati del lotto (ALL.1-Foto n.3-4-6).

Lo scoperto pertinenziale risulta in parte inghiaiato per lo spazio di manovra ed, in parte, sistemato a cortile-giardino; il perimetro dell'abitazione è completo di marciapiedi (ALL.1-Foto n.3-4-6).

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'abitazione, Mappale 244 Sub.3 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione dei beni eseguiti con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10):

Piano Terra : soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, vano scala = mq 77,00 circa;

Piano Terra : autorimessa, cantina, lavanderia = mq 33,00 circa;

Piano Terra : portico = mq 7,00 circa;
Piano Terra : tettoia = mq 41,00 circa;
Piano Primo : n. 2 camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, vano scala = mq. 77,00 circa;
Piano Secondo : soffitta = mq 77,00;
Scoperto pertinenziale : destinato a cortile-giardino, percorsi carraio e pedonali = mq. 1.842,00 circa.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in laterizio;
- Solai interpiani in latero-cemento;
- Solaio di copertura inclinato in legno per l'abitazione;
- Strutture portanti verticali e solaio di copertura inclinata in legno per la tettoia;
- Pareti divisorie interne all'abitazione costituite da tramezze in laterizio intonacate;

Finiture esterne

- Pareti dell'abitazione e del corpo accessorio intonacate "al civile";
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in legno con vetro camera di recente realizzazione dotate di persiane avvolgibili in plastica;
- Serramenti delle finestre esterne dei vani disimpegno P.T. e P.1°, bagno e ripostiglio al P.1° e della soffitta in legno con vetro semplice vetusti ed in pessimo stato di manutenzione; solamente i serramenti al P.T. e P.1° dotati anche di persiane avvolgibili in plastica;
- Basculante dell'autorimessa in ferro verniciato;
- Porta dell'ingresso di servizio in lamiera zincata
- Spazi di accesso/regresso e manovra inghiaciati;
- Scoperto sistemato a cortile e giardino;

Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno al Piano Terra in piastrelle di graniglia e piastrelle di monocottura;
- Pavimento zona giorno e notte in lineolium;
- Pavimenti e Rivestimenti dei bagni al P.T. e P.1° in piastrelle di ceramica;
- Scale rivestite in graniglia di marmo;
- Porte interne in legno e legno tamburato di diversa tipologia ed epoca di realizzazione;
- Portoncino d'ingresso in legno con inserti in vetro.

Impianti

- Impianto elettrico in normale stato manutentivo e risalente all'epoca della costruzione, completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente; necessita di intervento manutentivo ai fini della conformità alle norme attuali;
- Impianto di riscaldamento a gas metano in normale stato manutentivo, composto da caldaia autonoma e termosifoni in alluminio verniciati;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale con adduzione dell'acqua pozzo artesiano (completo di autoclave, profondità 160 m).

Stato d'uso

L'abitazione risulta abitata dai Sigg.

Si presenta in sufficienti condizioni statiche e di conservazione; le finiture risultano di tipo economiche, alcune di esse risultano vetuste e le dotazioni risultano risalenti all'epoca della costruzione a meno di minimi e puntuali interventi sopra descritti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2161**

è posto al piano Terra-Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel 1961

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali: *vedi sopra*Componenti edilizie e costruttive: *vedi sopra*Impianti: *vedi sopra*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T. - zona giorno	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Accessori - Autorimessa P.T.	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
Tettoia - P.T.	sup lorda di pavimento	41,00	0,20	8,20
Portico - P.T.	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10

Abitazione - P.1°	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Terrazzo - P.1°	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Soffitta - P.2°	sup lorda di pavimento	77,00	0,30	23,10
Scoperto Perfinenziale	sup lorda di pavimento	1.842,00	0,01	18,42
2.161,00			224,42	

Accessori:

- A.1 Autorimessa identificato al n. 1 posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 22,00 lordi
 Valore a corpo: € 0
 Note: Il valore del "accessorio" identificato al Mapp.244 Sub.4 è stato valutato nella consistenza del "corpo A" in quanto il sottoscritto C.T.U., viste le caratteristiche costruttive, l'ubicazione della stessa che risulta incorporata nell'intero complesso edilizio abitativo, ritiene imprescindibile il valore dell'autorimessa rispetto al corpo principale ad uso abitativo (Sub.3).

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un unico Lotto di vendita.

Trattasi di una abitazione unifamiliare (Corpo A - Mapp.244 Sub.3) completo di Autorimessa (Corpo A - Mapp.244 Sub.4) e completo di uno scoperto pertinenziale destinato a cortile e giardino (Sub.5).

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Prata di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2013;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 - F.I.M.A.A. ,, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2013 - F.I.M.A.A. : APPARTAMENTI - Zona Periferia - Usati : min. € 650,00 / max € 850,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2013

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Zona Agricola : min. € 650,00 / max € 900,00;

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita pari ad €/mq 700,00.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Autorimessa	224,42	2.161,00	157.094,00	157.094,00
				157.094,00	157.094,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 39.273,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

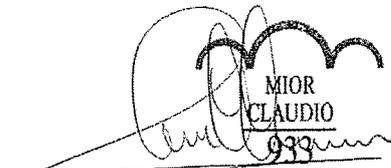
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.820,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 118.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.000,00

Allegati

- ALL. 1 - n.19 Fotografie con elaborati grafici indicante i con visivi distinti per Lotti;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
- ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (*Nulla Osta, Agibilità, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
- ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (*Stato di Famiglia e di Matrimonio di*);
- ALL. 7 - Titolo di Provenienza (*Denuncia di Successione di* del 15-01-2008);
- ALL. 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. 9 - Accertamento edilizio - urbanistico (*Istanza C.T.U. con allegato Elaborato Grafico Planimetrico indicante le difformità riscontrate, Comunicazioni prof.n.11054 e 11055 del 20-06-2014 del Comune di Prata di Pordenone*);
- ALL. 10 - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*).

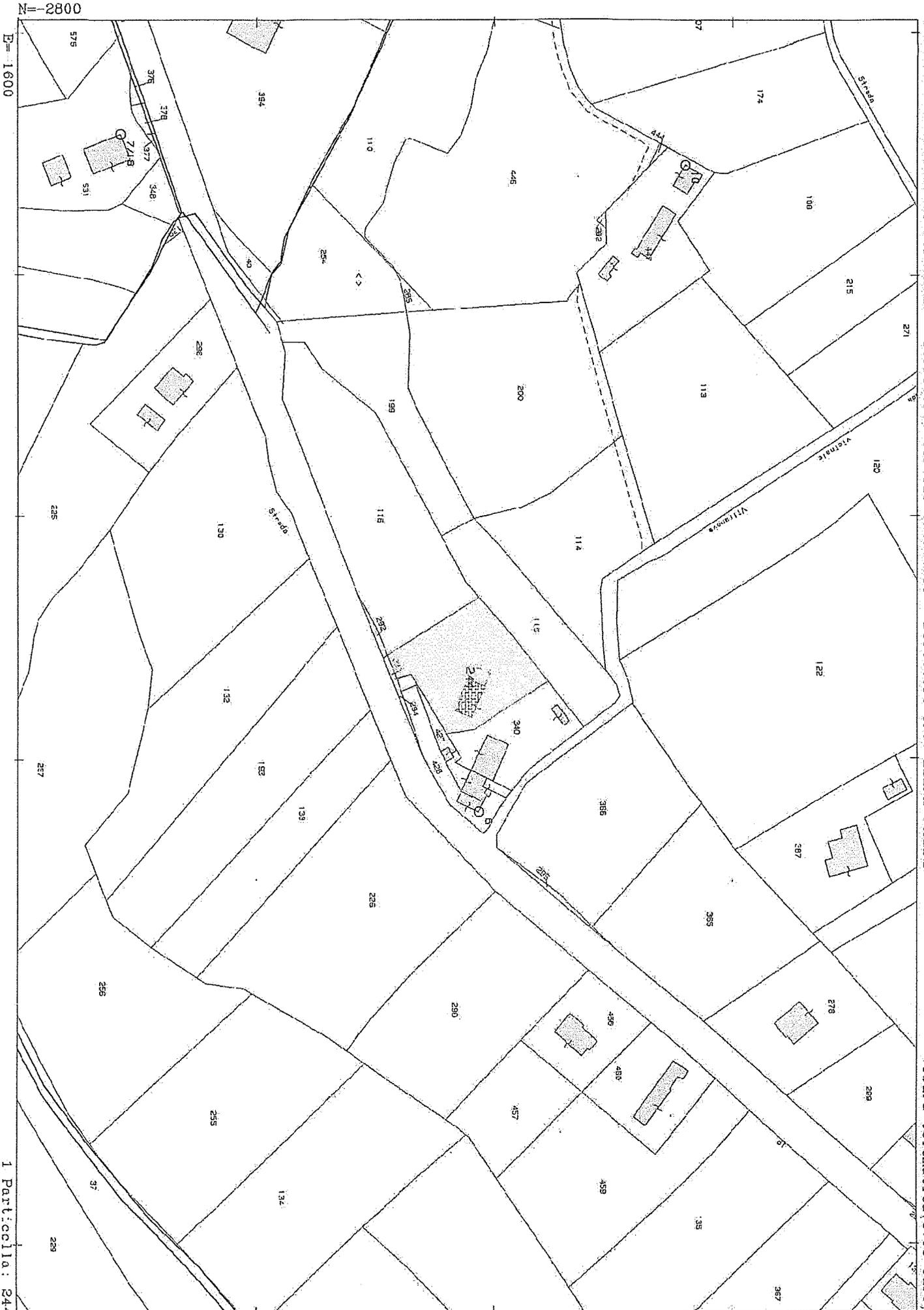
Data generazione:
29-07-2014 11:07:54

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
933

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E



N 2800
E= 1600

1 Particella: 244

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ronchese Eros

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 843

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

Comune di Prata Di Pordenone

Protocollo n. PN0159372 del 29/07/2009

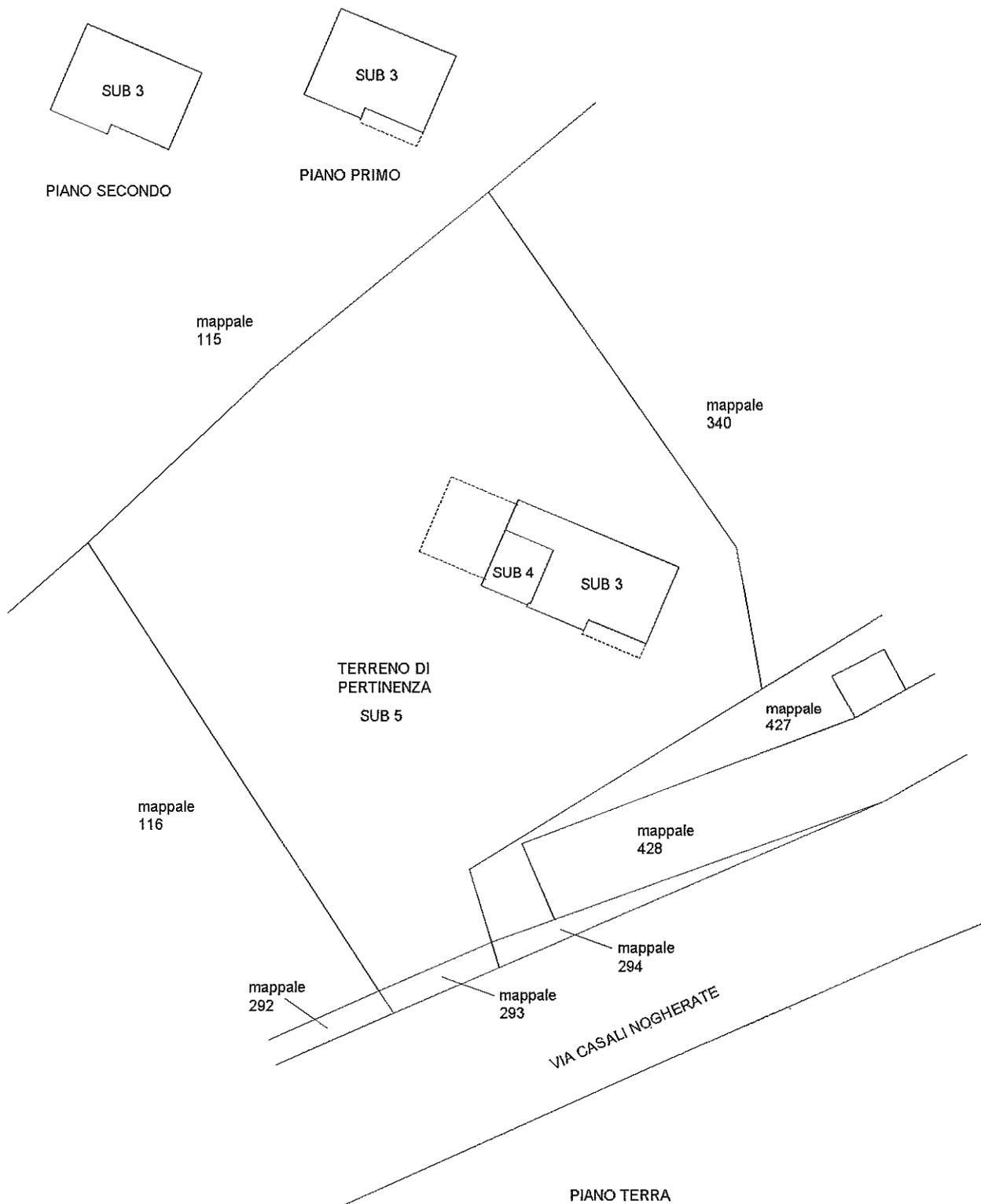
Sezione: Foglio: 14 Particella: 244

Tipo Mappale n. 153579 del 21/07/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 14 - Particella: 244 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0159372 del 29/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Casali Nogherate

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 244
Subalterno: 3

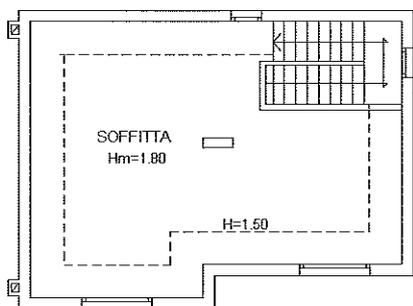
Compilata da:
Ronchese Eros

Iscritto all'albo:
Geometri

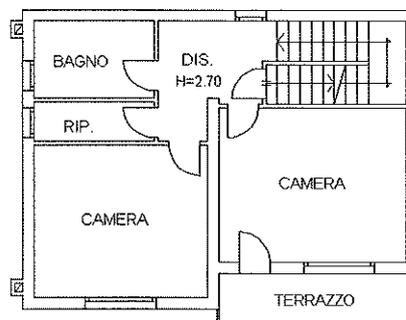
Prov. Pordenone

N. 843

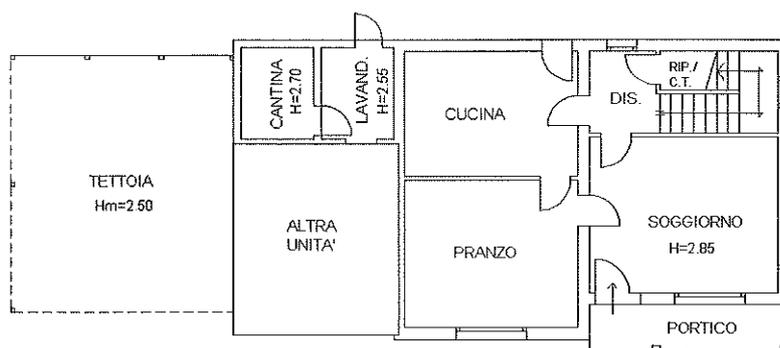
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



nord

Cat. del Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 14 - Particella: 244 - Subalterno: 3 >
CASALI NOGHERATE n. 6 piano: T-1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0159372 del 29/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Casali Nogherate

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 244
Subalterno: 4

Compilata da:
Ronchese Eros

Iscritto all'albo:
Geometri

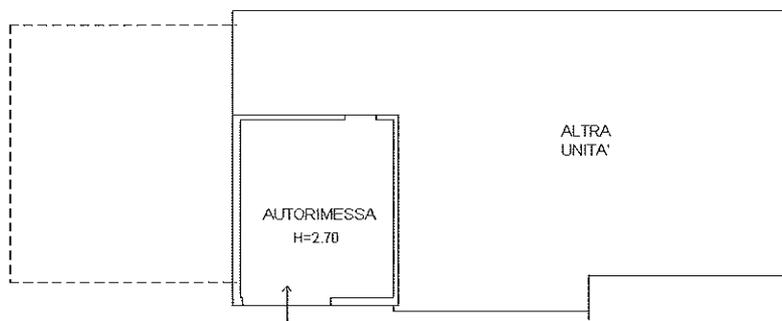
Prov. Pordenone

N. 843

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 14 - Particella: 244 - Subalterno: 4 >

CASALI NOGHERATE n. 6 piano: T;



PIANO TERRA



nord

10 metri

Ultima planimetria in atti