
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **139/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio **5**, particella **254**, subalterno **3**, scheda catastale n. T145056 del 03-03-1959, indirizzo Viale Aldo Moro n. 31, interno 3, piano 2, comune Casarsa della Delizia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 105, rendita € € 387,34.

[REDACTED]
proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]
proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio **5**, particella **254**, subalterno **4**, scheda catastale n. T145058 del 03-03-1959, indirizzo Viale Aldo Moro n. 31, piano S1, comune Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 1, consistenza 86 mq., superficie 86 mq., rendita € € 159,89.

2. Possesso

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Aldo Moro n. 31/3 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 60.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Casarsa Della Delizia (Pordenone)**

Viale Aldo Moro n. 31/3

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Casarsa della Delizia, Viale Aldo Moro n. 31/3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio **5**, particella **254**, subalterno **3**, scheda catastale n. T145056 del 03-03-1959
indirizzo Viale Aldo Moro n. 31, interno 3, piano 2, comune Casarsa della Delizia
categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **6**, superficie **105**, rendita **€ 387,34**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/3 complessivamente.

Confini: A nord viale Aldo Moro, a sud viale Venezia ed a est roggia.

Note: Scheda catastale aggiornata con denuncia di variazione prot. n. PN0031206 del
06-04-2016 (allegato 11).

Identificato al catasto Fabbricati (autorimessa comune sub. 4):

Intestazione:

[REDACTED]
proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;
[REDACTED]
proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà
per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per
1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 5, particella 254, subalterno 4, scheda catastale n. T145058 del 03-03-1959
indirizzo Viale Aldo Moro n. 31, piano S1, comune Casarsa della Delizia
categoria C/6, classe 1, consistenza 86 mq., superficie 86 mq., rendita € 159,89.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/3 complessivamente.

Confini: A nord viale Aldo Moro, a sud viale Venezia ed a est roggia.

Note: Scheda catastale aggiornata con denuncia di variazione prof. n. PN0031669 del 07-04-2016 (allegato 11).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio dista circa 800 mt. dal centro ed è situato in un quartiere costituito in prevalenza da abitazioni di tipo unifamiliare o plurifamiliare, dal comprensorio scolastico e molteplici attività commerciali di vario genere.

Si mette in evidenza che l'edificio è posizionato a ridosso della strada statale n. 13 Pontebbana che collega i capoluoghi di Pordenone e Udine, caratterizzata da un elevato passaggio veicolare.

Nel retro dell'edificio, esattamente a confine, passa un corso d'acqua.

La popolazione residente a Casarsa della Delizia è attualmente di circa 8.600 abitanti e l'altezza media sul livello del mare del comune è di mt. 44.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale su viale Aldo Moro con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Casarsa della Delizia dista circa 22 km. da Pordenone, 11 km. da Codroipo e 5 km. da San Vito al Tagl.to.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Il centro studi Pasolini si evidenzia per l'entusiasmo e la cura con cui promuove, e non solo tutela, la memoria e il patrimonio dello scrittore, poeta e regista che in Friuli ha trascorso la gioventù.

Attrazioni storiche: Casarsa deve oggi la sua rinomanza alla sua Cantina sociale (1931, su una tradizione quasi secolare di cooperazioni e di sperimentazioni agrarie), in grado di lavorare ogni anno due milioni di litri di vino.

Principali collegamenti pubblici: linea pubblica autobus, stazione centrale dei treni circa 1 km., istituito comprensivo 500 mt.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] e [redacted] derivante da: mutuo fondiario; a rogito di dott. Romano Jus in data 11/12/2002; iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/12/2002 ai nn. 22009/3934; Importo ipoteca: € 112.500; Importo capitale: € 75.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] a rogito di dott. Gea Arcella in data 02/03/2004; iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2004 ai nn. 3669/777; Importo ipoteca: € 30.000; Importo capitale: € 20.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] a rogito di dott. Gea Arcella in data 23/12/2005; iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/12/2005 ai nn. 22446/5454; Importo ipoteca: € 172.500; Importo capitale: € 115.000; note: in data 13-03-2006 ai numeri 4397/1092 è stata rettificata la presente formalità per errata indicazione della quota dell'immobile (sub. 4).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] e [redacted] derivante da verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/05/2015 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/06/2015 ai nn. 7760/5579.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale per le parti comuni: non è stato possibile rilevarle.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile rilevarle.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano alla parte esecutata ci siano spese condominiali scadute ed insolute in quanto l'illuminazione del vano scala comune è stata annessa al contatore dell'unica unità immobiliare abitata.

Millesimi di proprietà: non esistono tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: "g"

Note Indice di prestazione energetica: per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto (allegato n. 6).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato.

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietario/i ante ventennio al 26/07/1995.

In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Diomede Fortuna in data 06/02/1970, trascritto a Pordenone in data 16/02/1970 ai nn. 3808/3343.

Titolare/Proprietario:

[redacted] dal 26/07/1995 al 11/12/2002.

In forza di decreto di trasferimento a rogito del Giudice Delegato Tribunale Pordenone in data 26/07/1995, trascritto a Pordenone in data 22/08/1995 ai nn. 9551/7120.

Titolare/Proprietario:

[redacted] e [redacted] dal 11/12/2002 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Romano Jus in data 11/12/2002 ai nn. 94374/16511, trascritto a Pordenone in data 31/12/2002 ai nn. 22008/15734.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità.
Per lavori: costruzione casa non di lusso.
Oggetto: nuova costruzione.
Abitabilità/agibilità in data 18-05-1959.

NOTE: unico documento reperito presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Casarsa della Delizia (allegato n. 3); non è presente all'interno del fascicolo copia della licenza edilizia.

Numero pratica: pratica n. 13 del 07-03-1972.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia.
Per lavori: costruzione tettoia.
Oggetto: nuova costruzione.
NOTE: licenza per realizzare portico protettivo all'ingresso comune.

Numero pratica: pratica n. 1173 del 11-02-1997.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.
Per lavori: manutenzione ordinaria.
Oggetto: manutenzione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
modifiche interne al piano seminterrato e all'interno dell'appartamento del secondo piano.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire o SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- lieve diversa distribuzione degli spazi interni;
- installazione di scala interna di accesso alla soffitta ricavata nel sottotetto.

oneri comunali: € 516,00

spese tecniche: € 1.171,50

Oneri Totali: € 1.687,50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Riferimento per cartografia: Variante n. 33 vigente (vedasi allegato n. 7)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Riferimento per N.T.A. : Variante n. 34 adottata (vedasi allegato n. 7)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione posta al secondo piano, più soffitta nel sottotetto, di un edificio di tipo trifamiliare e che si sviluppa in tre piani fuori terra e da un piano seminterrato.

L'area esterna di mq. 610 catastali è comune a tutte le unità immobiliari ed è destinata a giardino e spazio per posteggio auto come comune a tutte le unità è il subalterno 4 posto al piano seminterrato e destinato ad autorimessa (cat. C/6 cl. 1[^] mq. 86).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio direttamente dalla strada pubblica viale Aldo Moro. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 29/03/2016, è la seguente: dall'area esterna, si accede, tramite vano scala comune, all'abitazione al piano secondo; l'accesso all'appartamento conduce al corridoio centrale che distribuisce i vani cucina, soggiorno/pranzo nella zona giorno e tre camere con bagno nella zona notte. Si precisa che in una delle tre camere, la più piccola, è stata installata la scala in legno che permette l'accesso al piano soffitta, ricavato all'interno del sottotetto esistente. Tale area nel sottotetto, non prevista nel progetto originario depositato in comune, può comunque essere regolarizzata mediante titolo autorizzativo in sanatoria.

Gli infissi esterni sono quasi tutti nuovi, ad eccezione di quelli delle finestre verso il lato est che sono quelli originali con telaio in legno, vetro semplice e avvolgibili in legno, mentre quelli nuovi (installati a cura dall'esecutato qualche anno fa) hanno telaio in PVC con vetro camera (nella soffitta sono privi di chiusure oscuranti); gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola datati e tipici dell'epoca; manto di copertura in tegole; grondaie in lamiera preverniciata; le murature esterne in laterizio intonacato dello spessore di cm. 33 circa prive

di isolamento; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle e parzialmente in linoleum; i pavimenti della zona notte in palchetti; tutta la pavimentazione della zona a soffitta è rivestita in linoleum; tutte le finiture sono di sufficiente qualità seppur datate ed in sufficiente stato di manutenzione.

L'accessorio con destinazione principale ad autorimessa posto al piano terra (sub. 4), è di scarsa fattura; la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le pareti sono con finitura ad intonaco. All'interno dello stesso sono stati ricavati tre piccoli ripostigli che non risultano dai progetti depositati in comune. Anche per questi è eventualmente necessaria la richiesta di un titolo autorizzativo in sanatoria. Si precisa che tale piano seminterrato ad uso autorimessa è di proprietà comune per tutti e tre i subalterni esistenti, pertanto la proprietà è indivisa per 1/3 ciascuno (nello specifico 1/6 [redacted] e 1/6 [redacted]). Si evidenzia che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione.

Eventuali comproprietari: nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **116,00**.

E' posto al piano, secondo.

L'edificio è stato costruito negli anni 1957-1958.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 (manutenzione-vedasi allegato 3).

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 31 interno 3; ha un'altezza interna di circa: 287 cm. al piano secondo e 210 cm. al piano seminterrato.

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

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta esternamente in sufficienti condizioni di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Internamente, come già specificato, le condizioni sono in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: video-citofonico presente; impianto di riscaldamento di fatto autonomo ma privo di termosifoni e con caldaia a gas metano della quale non si è potuto accertarne il funzionamento; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia derivante da pompa artesianata posta nel piano seminterrato comune alle unità; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia; il contatore enel (staccato) è posto nell'ingresso del vano scale comune al piano rialzato. A detta dell'esecutato, sia il contatore enel del vano scale comune che la pompa artesianata comune di adduzione dell'acqua posta al piano seminterrato, sono state scollegate dalle utenze comuni e collegate all'appartamento del piano rialzato, unica unità immobiliare delle tre, occupata da inquilini.

Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue:

fondazioni continue o a platea in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio con

telaio in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo, sono le seguenti:

- superficie lorda piano secondo a destinazione residenziale mq. 94 (arrotondati);
- superficie lorda piano secondo a destinazione terrazza mq. 3 (arrotondati);
- superficie lorda piano soffitta mq. 19 (arrotondati);
- superficie lorda piano seminterrato mq. 108 (arrotondati); autorimessa comune ai sub. 1-2-3.

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per vani accessori e 0,25 per terrazza e soffitta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano secondo residenziale	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00	€ 700,00
piano secondo terrazza	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75	€ 700,00
soffitta	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75	€ 700,00
				99,50	

Accessori:

A.1 Autorimessa posta al piano seminterrato.

Sviluppa una superficie complessiva di 108 mq.

Valore a corpo: € **12.600,00**.

Note:

si precisa che il subalterno 4 destinato ad autorimessa è una unità immobiliare di uso comune a tutti e tre gli appartamenti e che la quota che ricade nella presente valutazione è pari ad 1/3 corrispondente alla quota complessiva di proprietà degli esecutati.

Il valore a corpo dell'unità immobiliare è calcolato pertanto come segue:

mq. 108 complessivi x 50% (coefficiente) = mq. 54

mq. 54 x 1/3 (quota di proprietà) = mq. 18

mq. 18 x €/mq. 700,00 = € 12.600,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere 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 (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene

stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di una abitazione che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di **€/mq. 700,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia (PN);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre;
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2014/15 e FIAP 2014;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in zona periferica min. €/mq. 750,00 / max €/mq. 950,00;
- O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 800,00/max €/mq. 950,00 in normale stato conservativo;
- F.I.A.P.: parametri per appartamenti usati in buono stato abitabile min. €/mq. 550,00/max €/mq. 850.

Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano secondo residenziale	94,00	€ 700,00	€ 65.800,00
piano secondo terrazza	0,75	€ 700,00	€ 525,00
soffitta	4,75	€ 700,00	€ 3.325,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.650,00
Valore Corpo	€ 69.650,00
Valore Accessori	€ 12.600,00
Valore complessivo intero	€ 82.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.250,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa autorimessa (quota)	99,50	€ 82.250,00	€ 82.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.562,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.687,50
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.000,00

Recapito telefonico del Sig. XXXXXXXXXX

Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
 allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;
 allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
 allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
 allegato 6: A.P.E. - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
 allegato 7: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
 allegato 8: COMUNICAZIONE DI STATO CIVILE;
 allegato 9: STATO DI FAMIGLIA;
 allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
 allegato 11: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

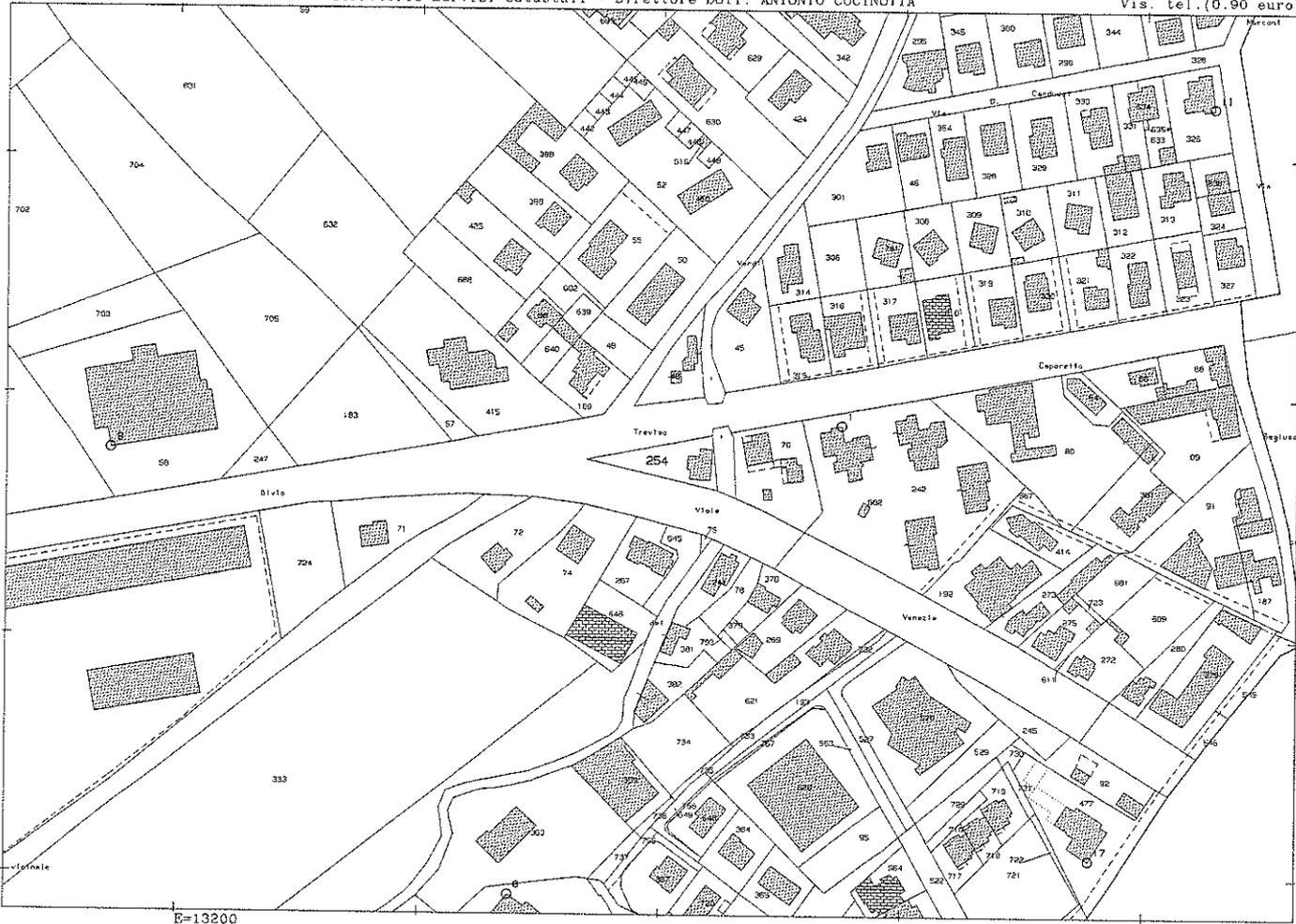
Data generazione:
 03-05-2016 10:05:34

L'Esperto alla stima
Luca Gaiarin

allegato n. 1

LOTTO 001 - CORPO A

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=2000

E=13200

1 Particella: 254

Comune: CASARSA DELLA DELIZIA
Foglio: 5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
23-Feb-2018 11:33:56
Prot. n. 1140310/2018



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2016

Data: 29/01/2016 - Ora: 10.27.31

Segue

Visura n.: T67711 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (Codice B940) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	254	3			A/2	2	6 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte**: 94 m ²	Euro 387,34	VIALE A. MORO piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2002 Trascrizione n. 15734.1/2002 in atti dal 31/12/2002 Repertorio n.: 94374 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2016

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASARSA DELLA DELIZIA(Codice B940) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	254	4			C/6	1	86 m ²	Totale: 86 m ²	Euro 159,89	VIALE A. MORO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2003 Voltura n. 8339.1/2008 in atti dal 23/09/2008 (protocollo n. PN0198341) Repertorio n.: 97610 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: REPT. VOLT. AUT. DA TRASCR. N. 4486/2003	

Totale Generale: vani 6 m² 86 Rendita: Euro 547,23

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Elenco Immobili
Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2016

Data: 23/02/2016 - Ora: 11:51:13
Visura N.: T152819

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: CASARSA DELLA DELIZIA (B940) (PN)
Foglio: 5
Particella: 254

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	5	254	1		A/2	2	6 vani		387,34		750.000 VIALE A. MORO, Piano T
2	5	254	2		A/2	2	6 vani		387,34		750.000 VIALE A. MORO, Piano 1
3	5	254	3		A/2	2	6 vani		387,34		750.000 VIALE A. MORO, Piano 2
4	5	254	4		C/6	1	86 mq		159,90		309.600 VIALE A. MORO, Piano S1

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE SUPERATA DA AGGIORNAMENTO (VEDASI ALL. 11)

MODULARIO
F. - Cat. 3.7. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 659)

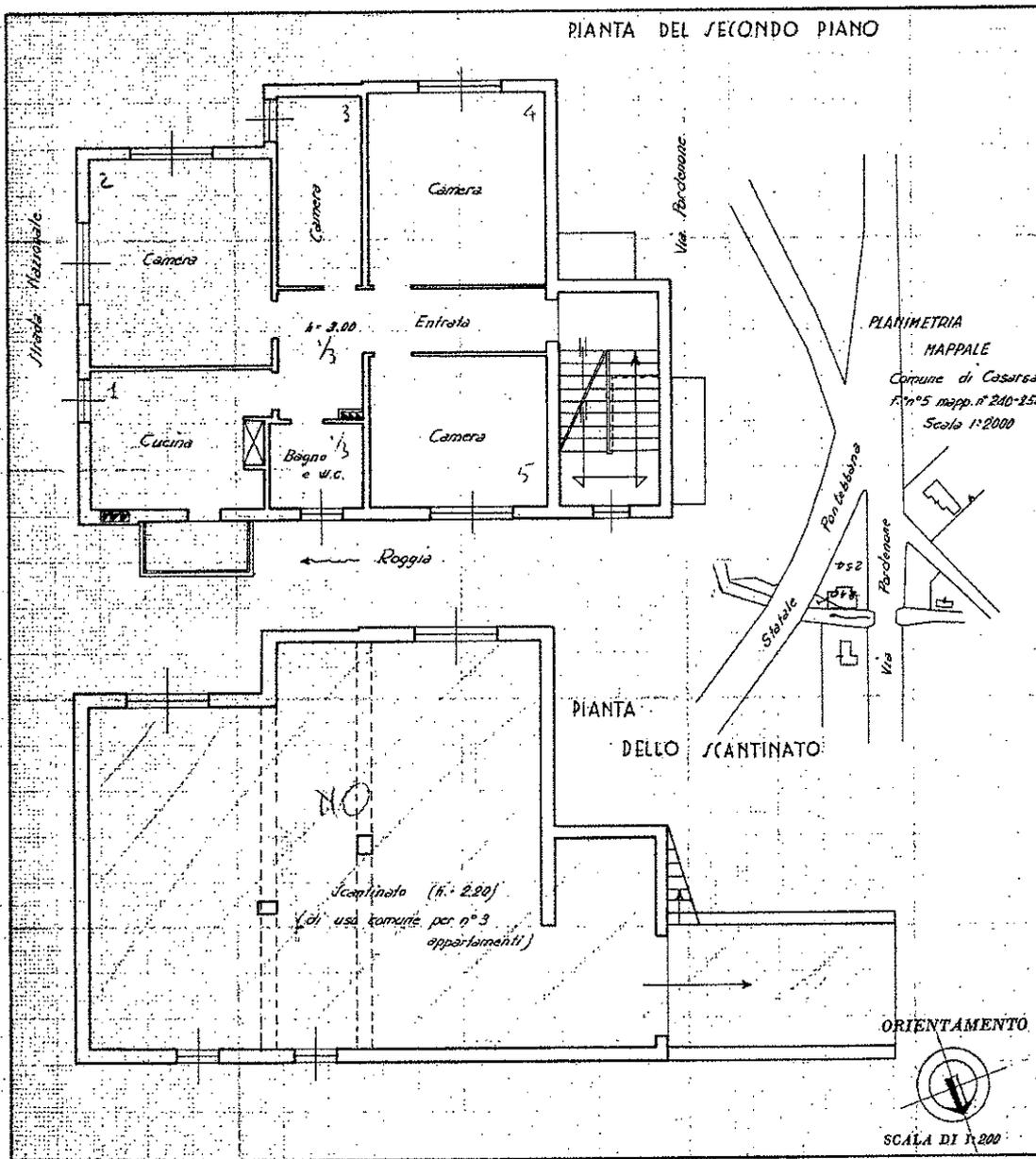
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASARSA Via Fordaraane 23

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 3 MAR. 1959
 PROT. N° 266 Mod. 32
 Mod. 1 n. 305932

Compilata dal Geometra [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Udine (Destra Tagliamento)
 DATA Casarsa 4 febbraio 1959
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - Foglio: 5 - Particella: 254 - Subalterno: 3 >
VIALE A. MORO piano: 2;

Ultima planimetria in atti

10 metri

SCHEDA CATASTALE SUPERATA DA AGGIORNAMENTO (VEDASI ALL. 11)

MODULARIO
F. - Col. 3.2. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

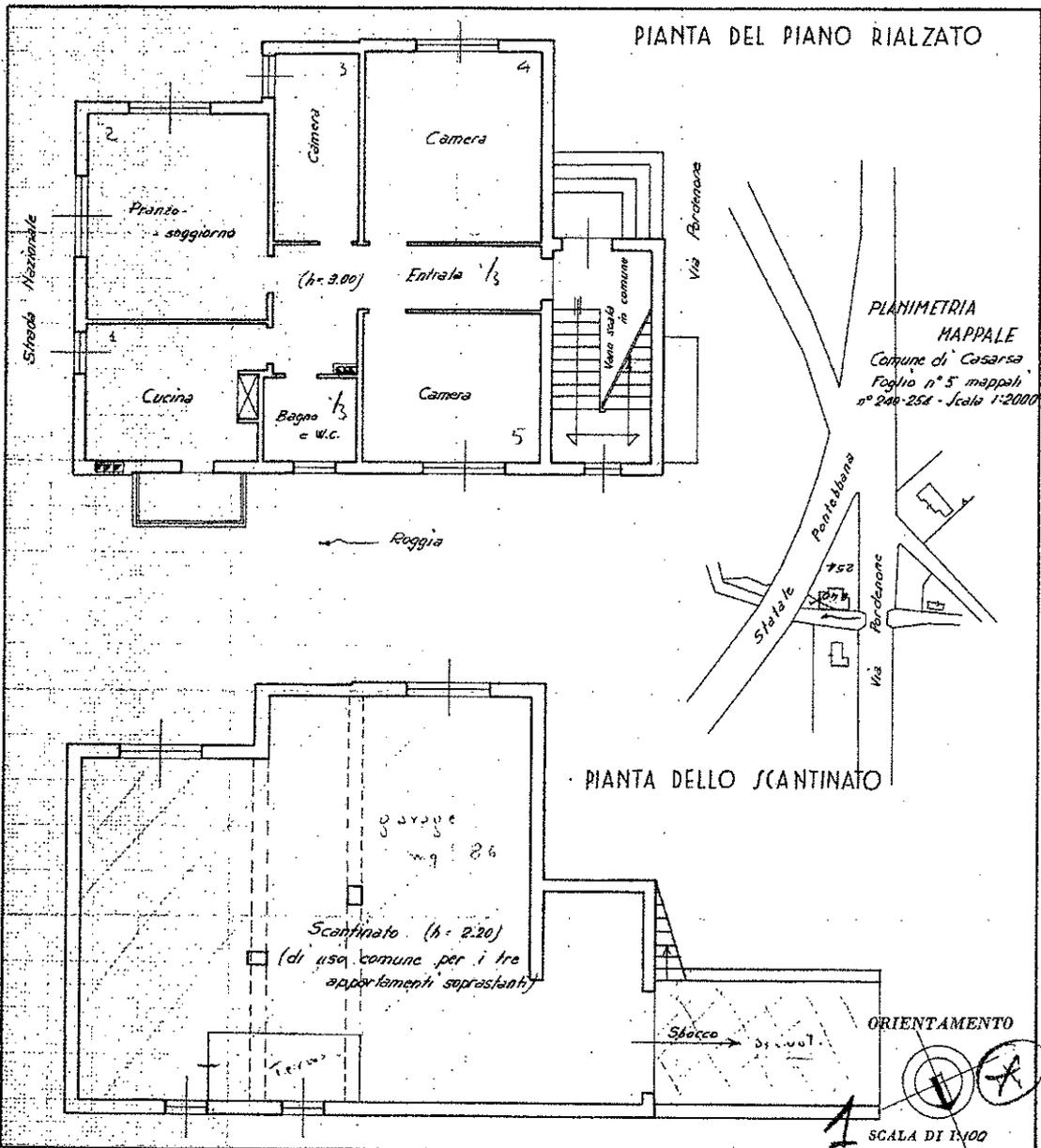
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASARSA Via Paradonace

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 3 MAR. 1959

PROT. N° 264 Mod. 62

Mod. 1 n. 305930

Compilata dal Geometra [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Udine (Destra Tagliamento)

DATA Casarsa 4 febbraio 1959

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - Foglio: 5 - Particella: 254 - Subalterno: 4 >
VIALE A. MORO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

10 metri