
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **FRIULOVEST BANCA CREDITO
COOPERATIVO SOCIETA' COOP.-**

contro: 

N° Gen. Rep. **119/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Geom. Lamberto Iannuccelli**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: lamberto.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: lamberto.iannuccelli@geopec.it

Beni in **Vajont (Pordenone)**

Località/Frazione

Via Liron 18/1

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Liron 18/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Stato civile: [redacted]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] 1, sezione censuaria Vajont, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Derivante da: VARIAZIONE del 22-11-1977 n. 16798.1/1977 in atti dal 27-07-1999 ACCERTAMENTO E CLS-NOT. N. 1746/99

Confini: confinante con sub. nn. 1, 4 e 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: chiusura perimetrale, mediante l'installazione di una porta in alluminio e vetro, della zona al primo piano prospiciente il portoncino d'ingresso

Note: si ritiene di non tenere conto in sede di stima degli eventuali costi di variazione catastale in quanto con la semplice rimozione del serramento installato si ripristina lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale assentita

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Posto auto coperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Liron 18/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

q, rendita € 34,86

Derivante da: VARIAZIONE del 22-11-1977 n. 16798.1/1977 in atti dal 27-07-1999 ACCERTAMENTO E CLS-NOT. N. 1746/99

Confini: confinante con sub. nn. 1, 4 e 6

Note: il sub 5 è costituito a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti del sub 3 - VARIAZIONE del 09-11-1994 n. 3353/A.1/1994 in atti dal 23-11-1994

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: i Magredi

Attrazioni storiche: non specificate

Principali collegamenti pubblici: autobus linee interurbane 500 m, stazione ferroviaria di Pordenone 24 km, autostrada A28 - entrata Porcia 26 km, aeroporto di Treviso 90 km, aeroporto di Venezia 100 km

Servizi offerti dalla zona: assistenza sociale (sufficiente), attività commerciali di dettaglio (sufficiente), banche e uffici postali (buona), distributori carburante (insufficiente), farmacie (buona), istruzione (sufficiente), mercato settimanale (sufficiente), pronto soccorso (sufficiente), pubblica sicurezza (sufficiente), strutture ricreative, culturali e sportive (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), aree verdi (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vajont (Pordenone),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Posto auto coperto

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo ipoteca: € 440.000 - importo capitale: € 220.000 - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67769 24754 - registrato a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 9126 1T - iscritto/trascritto a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 20157 5321

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo ipoteca: € 440.000 - importo capitale: € 220.000 - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67769 24754 - registrato a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 9126 1T - iscritto/trascritto a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 20157 5321

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 15-04-2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - numero REP 655 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 19-05-2014 ai nn. 5569 4274

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

- Pignoramento a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 15-04-2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - numero REP 655 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 19-05-2014 ai nn. 5569 4274

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vajont (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 500 (cinquecento)

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 383,005 kWh/(m²·anno)

Edificio di classe energetica: G

Identificativo corpo: Posto auto coperto

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal (ante ventennio) al 25-08-1995 Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di dichiarazione di successione - registrato a Maniago in data 02-05-1992 ai nn. 55 380

dal 25-08-1995 al 25-08-1995 Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] atto di divisione a stralcio - rogito notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 25-08-1995 ai nn. 72771 11519 - registrato a Maniago in data 14-09-1995 ai nn. 173 2V - trascritto a Pordenone in data 21-09-1995 ai nn. 10563 7901

dal 25-08-1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di atto di compravendita - rogito notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 25-08-1995 ai nn. 72771 11519 - registrato Maniago in data 14-09-1995 ai nn. 173 2V - trascritto a Pordenone in data 21-09-1995 ai nn. 10564 7902

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

dal 09-11-1994 al 25-08-1995 Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di frazionamento catastale (note: il sub 5 è costituito a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti del sub 3 - VARIAZIONE del 09-11-1994 n. 3353/A.1/1994 in atti dal 23-11-1994)

dal 25-08-1995 al 25-08-1995 Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di atto di divisione a stralcio - rogito notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 25-08-1995 ai nn. 72771 11519 - registrato a Maniago in data 14-09-1995 ai nn. 173 2V - trascritto a Pordenone in data 21-09-1995 ai nn. 10563 7901

dal 25-08-1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di atto di compravendita - rogito notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 25-08-1995 ai nn. 72771 11519 - registrato Maniago in data 14-09-1995 ai nn. 173 2V - trascritto a Pordenone in data 21-09-1995 ai nn. 10564 7902

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Liron 18/1**

Identificativo: Pratica n. 123/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21-05-1968 al n. di prot. 4860

Abitabilità/agibilità in data 10-08-1972 al n. di prot. 269

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Liron 18/1**

Identificativo: Pratica n. 123/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21-05-1968 al n. di prot. 4860

Abitabilità/agibilità in data 10-08-1972 al n. di prot. 269

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione con lievi difformità
 Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: chiusura perimetrale, mediante l'installazione di una porta in alluminio e vetro, della zona al primo piano prospiciente il portoncino d'ingresso

Note: si ritiene di non tenere conto in sede di stima degli eventuali costi di sanatoria edilizia in quanto con la semplice rimozione del serramento installato abusivamente si ripristina lo stato dei luoghi conforme al progetto edilizio approvato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il comune di Vajont in data 17-02-2015 ha rilasciato la dichiarazione di insussistenza agli atti di abusi edilizi o richieste di adempimenti in sanatoria a carico dell'immobile esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Si dichiara la conformità edilizia**

Note: Il comune di Vajont in data 17-02-2015 ha rilasciato la dichiarazione di insussistenza agli atti di abusi edilizi o richieste di adempimenti in sanatoria a carico dell'immobile esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5
Rapporto di copertura:	0,4
Altezza massima ammessa:	7,5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5
Rapporto di copertura:	0,4
Altezza massima ammessa:	7,5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**
di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al primo piano di un maggior fabbricato elevato su complessivi 3 piani di cui 2 fuori terra e 1 interrato, al piano terra è presente un'ulteriore abitazione estranea all'esecuzione immobiliare. Risulta suddivisa in n. 8 locali (soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio) collegati da corridoio-disimpegno, completa l'unità immobiliare una cantina ubicata al piano seminterrato non direttamente comunicante con i locali principali. Dall'atto di compravendita risulta che una parte dello scoperto-corte comune (sub 4) è stato assegnato ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto, per una superficie complessiva di circa 50 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Stato civile: [REDACTED]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa **176** mq

posto al piano primo (abitazione) e interrato (cantina)

anno di edificazione 1968-1972

altezza interna di circa 2,7 m (appartamento) e 2,2 m (cantina)

composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare presenta condizioni generali che si possono definire mediocri, in particolare all'interno dell'abitazione sono presenti tracce di umidità a soffitto con degrado dei paramenti murali che fanno presupporre l'esistenza di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura; esternamente necessitano di un intervento di risanamento i paramenti murali, le murature in c.a. e la pavimentazione in cemento, inoltre il cancello e la recinzione in ferro risultano trascurati dal punto di vista manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: ferro condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale esterne	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: misto in c.a./laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone note: la finestra di un bagno è realizzata in legno e presenta condizioni mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata colibentazione: inesistente condizioni: mediocri

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri</p>
Pavimentazione Esterna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: mediocri</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: mista legno e piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti note: pavimento in quadrotti di legno nelle camere da letto e nel soggiorno, piastrelle di ceramica nel resto dell'abitazione</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc rinforzato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone note: nella zona prospiciente il portoncino d'ingresso è presenta una seconda porta in alluminio e vetro, installata senza richiedere le autorizzazioni necessarie</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni materiale: piastrelle di ceramica e intonaco condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: tutti i locali dell'abitazione ad esclusione dei bagni materiale: intonaco condizioni: sufficienti</p>
Scale esterne	<p>rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti</p>
<u>Impianti:</u>	
Antenna televisiva	<p>tipologia: terrestre e satellitare condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente</p>
Fognatura	<p>recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente</p>

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **termosifoni in lega di ferro**
 condizioni: **discrete**
 conformità: **certificato di conformità non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	parametro	superficie reale	coefficiente	superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	132,00	1,00	132,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (giardini, cortili, aree scoperte e affini)	superficie reale lorda	16,00	0,10	1,60
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte, locali deposito e affini) non comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	28,00	0,25	7,00
		176,00		140,60

Accessori:

area scoperta ad uso esclusivo	posta al piano terra sviluppa una superficie complessiva di 50 mq valore a corpo: € 500,00
--------------------------------	---

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
 di cui al punto **Posto auto coperto**

Unità immobiliare destinata al parcheggio di singola autovettura ubicata al piano interrato di un maggior fabbricato ad uso esclusivo residenziale elevato su complessivi 3 piani di cui 2 fuori terra e 1 interrato.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**Stato civile: **[REDACTED]**

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa **17** mq

posto al piano interrato

anno di edificazione 1968-1972

altezza interna di circa 2,2 m

composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

destinazione	parametro	superficie reale	coefficiente	superficie equivalente
Posto auto coperto	superficie reale lorda	17,00	0,50	8,50
		17,00		8,50

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente geometra ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Vajont

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

- Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq

- Banca dati OMI (residenziale - abitazioni civili - stato conservativo normale): 600 ÷ 850

- Dati forniti da operatori locali del settore per compravendite immobili simili: 450 ÷ 550

8.3 Valutazione corpi:

immobile	superficie equivalente	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
Abitazione e pertinenze esclusive	140,60	176,00	67.988,00	67.988,00

I valori di mercato forniti da OMI (600 ÷ 850 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali mediocri, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 480 e 680 €/mq. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore inferiore pari a 480 €/mq. Detta quotazione rientra tra i valori medi (450 ÷ 550 €/mq) suggeriti dagli operatori del settore in zona (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio). N.B. il valore intero medio ponderale comprende anche l'importo di € 500,00 relativo alla stima a corpo dell'accessorio "area scoperta ad uso esclusivo".

Posto auto coperto	8,50	17,00	4.080,00	4.080,00
I valori di mercato forniti da OMI (600 ÷ 850 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", diversamente nel caso in esame ci troviamo di fronte a condizioni generali mediocri, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 20% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 480 e 680 €/mq. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche simili, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore inferiore pari a 480 €/mq. Detta quotazione rientra tra i valori medi (450 ÷ 550 €/mq) suggeriti dagli operatori del settore in zona (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).				
			72.068,00	72.068,00

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 disposizione del G.E. (min.15%)	€ 18.017,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 54.051,00
---	--------------------

Beni in **Vivaro (Pordenone)**

Località/Frazione

Via XX Settembre 5

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa? Sì

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XX Settembre 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Stato civile: [redacted]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 19, particella 150, subalterno 1, indirizzo Via XX Settembre, piano SI - T - 1, sezione censuaria Vivaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 361,52

Derivante da: CLASSAMENTO del 05-12-1987 n. 3622/B.1/1987 in atti dal 28-10-1997 NOT. N. 4991/97

Confini: confinante con sub. n. 4 e particelle nn. 157 e 158

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: chiusura perimetrale, mediante tamponamento in muratura di laterizio e installazione di serramenti in legno e vetro, della zona al piano terra prospiciente il portone d'ingresso, del contiguo porticato e della terrazza al primo piano. Presenza al piano interrato di locale adibito a centrale termica, scala esterna di collegamento con il piano terra e relativa porta di accesso diretto alla cantina

Oneri per variazione catastale: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box auto doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XX Settembre 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Stato civile: [redacted]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 19, particella 150, subalterno 2, indirizzo Via XX Settembre, piano T, sezione censuaria Vivaro, categoria C/6, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 58,20

Derivante da: CLASSAMENTO del 05-12-1987 n. 3622/B.1/1987 in atti dal 28-10-1997 NOT. N. 4991/97

Confini: confinante con sub. n. 4

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo.

Corte o resede [CO] sito in Via XX Settembre 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Stato civile: [REDACTED]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile foglio 19, particella 150, subalterno 4, indirizzo Via XX Settembre, piano T, sezione censuaria Vivaro

Derivante da: VARIAZIONE del 06-03-2007 n. 1152.1/2007 in atti dal 06-03-2007 (protocollo n. PN0043835) FRAZIONAMENTO CORTE COMUNE

Confini: confinante con sub. nn. 1, 2, particelle nn. 153, 157, 158, 897, 1219, 1220 e strada via Borgo Morosini

Note: L'unità immobiliare pignorata foglio 19 particella 150 sub. 3 (bene comune non censibile) risulta soppressa dal 06-03-2007 a seguito di frazionamento che ha dato origine ai seguenti immobili: - foglio 19 particella 150 sub. 4 (bene comune non censibile) di proprietà dell'esecutata - foglio 19 particella 1220 (bene comune censibile) ceduto in data 06-12-2007 al comune di Vivaro (PN)

Si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: i Magredi

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: autobus linee interurbane 100 m, stazione ferroviaria Pordenone 21 km, autostrada A28 - entrata Cimpello 23 km, aeroporto di Treviso 90 km, aeroporto di Venezia 100 km

Servizi offerti dalla zona: assistenza sociale (sufficiente), attività commerciali al dettaglio (sufficiente), banche e uffici postali (buono), distributori carburante (sufficiente), farmacie (buona), istruzione (sufficiente), mercato settimanale (sufficiente), pronto soccorso (sufficiente), pubblica sicurezza (sufficiente), strutture ricreative, culturali e sportive (sufficiente), uffici pubblici (sufficiente), aree verdi (buona)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vivaro (Pordenone),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box auto doppio
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vivaro (Pordenone),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo
Corte o resede [CO] sito in Vivaro (Pordenone),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 440000 - Importo capitale: € 220000 - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67769 24754 - registrato a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 9126 1T - iscritto/trascritto a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 20157 5321

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 440000 - Importo capitale: € 220000 - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67769 24754 - registrato a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 9126 1T - iscritto/trascritto a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 20157 5321

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 440000 - Importo capitale: € 220000 - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67769 24754 - registrato a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 9126 1T - iscritto/trascritto a Pordenone in data 08-11-2006 ai nn. 20157 5321 - Note: è presente un'annotazione datata 28-07-2007 numero RG 14801 numero RP 2430 riferita a un atto di restrizione di beni riguardante la cancellazione del gravame ipotecario a carico dell'immobile identificato al foglio 19 particella 1220

Dati precedenti relativi ai corpi: Area scoperta ad uso esclusivo

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] verbale di pignoramento immobili del 15-04-2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - numero REP 655 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 19-05-2014 ai nn. 5569 4274

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

- Pignoramento a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 15-04-2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - numero REP 655 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 19-05-2014 ai nn. 5569 4274

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio

- Pignoramento a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOP. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 15-04-2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - numero REP 655 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 19-05-2014 ai nn. 5569 4274

Dati precedenti relativi ai corpi: Area scoperta ad uso esclusivo

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 113,571 kWh/(m²-anno).

Edificio di classe energetica: F

Identificativo corpo: Box auto doppio

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Identificativo corpo: Area scoperta ad uso esclusivo

Corte o resede [CO] sito in Vivaro (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal (ante ventennio) al 30-10-2006 Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di divisione - rogito notaio Cesare Marzona di Spilimbergo (PN) in data 21-05-1981 ai nn. 63397 31740 - registrato Maniago in data 09-06-1981 ai nn. 925 1104 - trascritto a Pordenone in data 19-06-1981 ai nn. 6339 5370

dal 30-10-2006 ad oggi (attuale/i) proprietario/i) Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67768 24753 - registrato Pordenone in data 06-11-2006 ai nn. 9028 1T - trascritto a Pordenone in data 06-11-2006 ai nn. 20002 11763

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

dal (ante ventennio) al 30-10-2006 Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 30-10-2006 ad oggi (attuale/i) proprietario/i) Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita - rogito notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 30-10-2006 ai nn. 67768 24753 - registrato Pordenone in data 06-11-2006 ai nn. 9028 1T - trascritto a Pordenone in data 06-11-2006 ai nn. 20002 11763

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio

dal 06-03-2007 ad oggi (attuale/i) proprietario/i) Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di frazionamento catastale - note: il sub 4 è costituito a seguito di frazionamento del sub 3 - VARIAZIONE del 06-03-2007 n. 1152.1/2007 in atti dal 06-03-2007 (protocollo n. PN0043835) FRAZIONAMENTO CORTE COMUNE

Dati precedenti relativi ai corpi: Area scoperta ad uso esclusivo

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XX Settembre 5

Identificativo: Concessione n. 427

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18-08-1978

Note: non è stato possibile visionare tale pratica in quanto è andata smarrita all'interno dell'Archivio Tecnico del comune di Vivaro, di conseguenza non è stato possibile neanche verificare l'effettiva abitabilità, attraverso un'altra pratica è stato comunque possibile ricavare almeno il relativo progetto edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via XX Settembre 5

Identificativo: Autorizzazione n. 1895 - Pratica n. 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una tettoia-portico in aderenza al fronte nord del fabbricato abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08-02-1994 al n. di prot. 589

Rilascio in data 16-02-1994 al n. di prot. 589

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via XX Settembre 5

Identificativo: Autorizzazione n. 1180 - Pratica n. 63/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una autorimessa e modifica del passaggio carraio prospiciente la via XX Settembre

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07-11-1985 al n. di prot. 4276

Rilascio in data 11-11-1985 al n. di prot. 4276

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione parzialmente irregolare

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: chiusura perimetrale, mediante tamponamento in muratura laterizio e installazione di serramenti in legno e vetro, della zona al piano terra prospiciente il portone d'ingresso, del contiguo porticato e della terrazza al primo piano. Presenza al piano interrato di porta di accesso diretto alla cantina attraverso scala esterna di collegamento con il piano terra

Oneri per sanatoria edilizia: € 2.000,00

Note: Rientra tra gli oneri dell'acquirente verificare la fattibilità ed eventualmente provvedere a effettuare la pratica di sanatoria per le opere difformi, lo scrivente perito non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità delle opere abusive o la necessità di provvedere al ripristino in conformità al progetto autorizzato, in quanto dovrà essere valutata la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune della domanda.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il comune di Vivaro in data 20-02-2015 ha rilasciato il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori a carico dell'immobile esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Si dichiara la conformità edilizia**

Note: Il comune di Vivaro in data 20-02-2015 ha rilasciato il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori a carico dell'immobile esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto doppio**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su complessivi 3 piani di cui 2 fuori terra e 1 interrato, collegati tra di loro da scale interne. Al piano terra è presente un open-space adibito a cucina, soggiorno e sala da pranzo, un bagno, un ingresso e un sottoscala adibito a ripostiglio. Al primo piano sono presenti n. 4 camere da letto (di cui una ricavata da una terrazza) e un bagno collegati da corridoio-disimpegno. Al piano interrato è presente un locale adibito a cantina-taverna, un sottoscala adibito a ripostiglio e il locale centrale termica. Completa l'unità immobiliare un porticato ubicato al piano terra direttamente comunicante con i locali principali.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Stato civile: separata

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

superficie complessiva di circa **302** mq

posto al piano Terra (zona giorno), Primo (zona notte), Interrato (cantina e locale C.T.)

anno di edificazione antecedente al 01-09-1967

ristrutturato a seguito di concessione n. 427 rilasciata dal Sindaco di Vivaro in data 18-08-1978

altezza interna di circa 2,7 m (piano terra e primo) 2,4 m (piano interrato)

composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare presenta condizioni generali che si possono definire discrete/normali in linea con analoghi immobili presenti in zona.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale interne	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. servoscala: assente condizioni: buone
Scale esterne	tipologia: a rampa materiale: battuto di cemento servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: misto in c.a./laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello principale	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello secondario	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e scorrevoli materiale: legno con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: lana di roccia condizioni: buone

Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone</p>
Pavimentazione Esterna	<p>materiale: mista battuto di cemento e mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: tutti i locali dell'abitazione ad esclusione dei bagni materiale: intonaco condizioni: buone</p>
Scale interne	<p>rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p>
Scale esterne	<p>rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti</p>
<u>Impianti:</u>	
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: pesse conformità: certificato di conformità non presente note: mancano delle componenti</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: certificato di conformità non presente</p>
Fognatura	<p>recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: certificato di conformità non presente</p>

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone**
 conformità: **certificato di conformità non presente**

Antenna televisiva tipologia: **terrestre e satellitare**
 condizioni: **buone**
 conformità: **certificato di conformità non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

destinazione	parametro	superficie reale	coefficiente	superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	207,00	1,00	207,00
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (balconi, terrazze, portici, tettoie e affini) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	25,00	0,30	7,50
pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale (balconi, terrazze, portici, tettoie e affini) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	9,00	0,10	0,90
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	61,00	0,50	30,50
		302,00		245,90

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
 di cui al punto **Box auto doppio**

Unità immobiliare destinata al parcheggio di autovetture elevata su singolo piano fuori terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**

Stato civile: **[REDACTED]**

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

superficie complessiva di circa **51** mq

posto al piano terra

anno di edificazione 1986 - 1987

altezza media interna di circa 2,53 m

composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

destinazione	parametro	superficie reale	coefficiente	superficie equivalente
Box auto	superficie reale lorda	51,00	1,00	51,00
		51,00		51,00

Descrizione: **Corte o resede [CO]**
di cui al punto **Area scoperta ad uso esclusivo**

area scoperta recintata ad uso esclusivo mantenuta in parte a giardino con alberature di medio fusto-altezza con camminamenti in piastre in granigliato e per la restante in battuto di cemento

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Stato civile: [redacted]

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa **547** mq
posto al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

destinazione	parametro	superficie reale	coefficiente	superficie equivalente
Area scoperta ad uso esclusivo	superficie reale lorda	547,00	1,00	547,00
		547,00		547,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente geometra ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Vivaro

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

- Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq

- Banca dati OMI (residenziale - ville e villini - stato conservativo normale): 700 ÷ 1.000

- Banca dati OMI (residenziale - box auto - stato conservativo normale): 400 ÷ 600

- Dati forniti da operatori locali del settore per compravendite immobili simili: 700 ÷ 800

16.3 Valutazione corpi:

Immobile	superficie equivalente	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
Abitazione e pertinenze esclusive	245,90	302,00	184.425,00	184.425,00
I valori di mercato forniti da OMI (700 ÷ 1.000 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", nel caso in esame si sono accertate condizioni generali discrete che portano a considerare accettabile il range di valori proposto. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore di 750 €/mq. Detta quotazione rientra tra i valori medi (700 ÷ 800 €/mq) suggeriti dagli operatori del settore in zona (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).				
Box auto doppio	51,00	51,00	20.400,00	20.400,00
I valori di mercato forniti da OMI (400 ÷ 600 €/mq) si riferiscono a uno stato conservativo "normale", nel caso in esame si sono accertate condizioni generali sufficienti che portano a considerare accettabile il range di valori proposto. In considerazione dell'attuale stasi del settore edilizio immobiliare, dell'ampia disponibilità in zona di immobili aventi caratteristiche similari, dall'età e condizioni dell'immobile, si ritiene equo applicare il valore inferiore pari a 400 €/mq.				
Area scoperta ad uso esclusivo	547,00	547,00	8.205,00	8.205,00
Si ritiene equo applicare un valore pari a 15 €/mq in linea con i valori medi in zona validi per analoghe situazioni				
			213.030,00	213.030,00

16.4 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 disposizione del G.E. (min.15%)

€ 53.257,50

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:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 156.972,50
---	--------------

ALLEGATI

Lotto 001

1. Documentazione fotografica
2. Certificato storico per immobile sub. 2
3. Certificato storico per immobile sub. 5
4. Estratto di mappa
5. Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni
6. Planimetrie catastali
7. Nulla Osta per Opere Edilizie - pratica n. 123-1968 del 21.05.1968
8. Abitabilità n. 269 del 10.08.1972
9. Atto di Compravendita Rep. 72771 Racc. 11519 del 25.08.1995
10. Estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio de [REDACTED]
11. Certificato stato famiglia-residenza del 13.02.2015
12. Dichiarazione di insussistenza agli atti di abusi edilizi o richieste di adempimenti in sanatoria del 17.02.2015
13. Attestato di prestazione energetica del 13.04.2015

Lotto 002

14. Documentazione fotografica
15. Certificato storico per immobile sub. 1
16. Certificato storico per immobile sub. 2
17. Certificato storico per immobile sub. 3
18. Certificato storico per immobile sub. 4
19. Estratto di mappa
20. Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni
21. Planimetrie catastali
22. Progetto edilizio del 10.08.1978
23. Autorizzazione edilizia n. 1180 del 11.11.1985
24. Autorizzazione edilizia n. 1895 del 16.02.1994
25. Estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio [REDACTED]
26. Atto di Compravendita Rep. 67768 Racc. 24753 del 30.10.2006
27. Certificato stato famiglia-residenza del 13.02.2015
28. Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 20.02.2015
29. Attestato di prestazione energetica del 17.04.2015

Pordenone, 20 aprile 2015

L'Esperto alla stima
Geom. Lamberto Iannuccelli