
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Coop. Soc. Coop.**

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **175/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
24-09-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Geom. Ezio Antonio Bassani**
Codice fiscale: BSSZTN61B011904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
telefono: 04273509
fax: 0427927417
email: eziobassani@bassanileon.it

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **CAPOLUOGO**
VIA CASTELLO N.14

Lotto: UNICO

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

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

Altro: RISULTANO PRESENTI IMPREVISIONI NELLE TRASCRIZIONI STORICHE DI ALCUNI MAPPALI COSTUENTI IL LOTTO SUCCESSIVAMENTE ASSEGNATO ALL' IMMEDIATA DANTE CAUSA AGLI ATTUALI PROPRIETARI A SEGUITO DEL RIORDINO FONDIARIO DAL COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO (ATTUALE MAPP. 2305) CHE AL GIUDIZIO DEL SOTTOSCRITTO SONO DA RITENERSI NON INVALIDANTI IN QUANTO COMUNQUE IN FASE DI ASSEGNAZIONE IL COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO TRASFERIVA L'INTERO LOTTO URBANISTICO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:CAPOLUOGO, VIA CASTELLO N.14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: CATASTO DEI FABBRICATI, foglio 7, particella 2305 superficie catastale MQ.143

Confini:STRADA,MAPP.2299,2306,MAPP. 123 DEL FG.7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2;, indirizzo VIA CASTELLO 14, piano T-1, foglio 7, particella 2305, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5, superficie 151, rendita € 369,27

Derivante da:VARIAZIONE PER FUSIONE AMPLIAMENTO DD.04.08.2014.

Confini:STRADA,MAPP.2299,230 E MAPP. 123 DEL FG.7

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIE NON CORRETTE PER MANCATA RAPPRESENTAZIONE DELL' AMPLIAMENTO E MODIFICHE RECENTEMENTE REALIZZATE.

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **CAPOLUOGO**
VIA CASTELLO N.14

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Altro: RISULTANO PRESENTI IMPRECISIONI NELLE TRASCRIZIONI STORICHE DI ALCUNI MAPPALI COSTUENTI IL LOTTO SUCCESSIVAMENTE ASSEGNATO ALL' IMMEDIATA DANTE CAUSA AGLI ATTUALI PROPRIETARI A SEGUITO DEL RIORDINO FONDIARIO DAL COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO (ATTUALE MAPP. 2305) CHE AL GIUDIZIO DEL SOTTOSCRITTO SONO DA RITENERSI NON INVALIDANTI IN QUANTO COMUNQUE IN FASE DI ASSEGNAZIONE IL COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO TRASFERIVA L'INTERO LOTTO URBANISTICO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:CAPOLUOGO, VIA CASTELLO N.14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: CATASTO DEI FABBRICATI, foglio 7, particella 2305 superficie catastale MQ.143

Confini:STRADA,MAPP.2299,2306,MAPP. 123 DEL FG.7

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1/2;; indirizzo VIA CASTELLO 14, piano T-1, foglio 7, particella 2305, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5, superficie 151, rendita € 369,27

Derivante da:VARIAZIONE PER FUSIONE AMPLIAMENTO DD.04.08.2014.

Confini:STRADA,MAPP.2299,230 E MAPP. 123 DEL FG.7

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIE NON CORRETTE PER MANCATA RAPPRESENTAZIONE DELL' AMPLIAMENTO E MODIFICHE RECENTEMENTE REALIZZATE.

COOPERATIVO DI SANGIORGIO E MEDUNO ORA FRIULOVEST
BANCA CREDITO COOPERATIVO.SOC.COOP.

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito
Coop. Soc. Coop. contro [REDACTED]
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo
ipoteca: € 164.000,00 - Importo capitale: € 82.000,00
rogito NOTAIO A.GANDOLFI REP. 45470 in data 28/10/2003 ai nn.
17361 3642 registrato MANIAGO in data 31/10/2003 ai nn. 423 1T
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/11/2003 ai nn. 17361
3642

Note: TITOLO ORIGINARIO A FAVORE DI BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SANGIORGIO E MEDUNO ORA FRIULOVEST
BANCA CREDITO COOPERATIVO.SOC.COOP.

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito
Coop. Soc. Coop. contro [REDACTED]
derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE A SALDO - Importo
ipoteca: € - Importo capitale: €
rogito NOTAIO A.GANDOLFI REP. 65447 in data 11/06/2008 ai nn.
10916 1475 registrato MANIAGO in data 17/06/2008 ai nn. 1481 1T
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/07/2008 ai nn. 10916
1475

Note: TITOLO ORIGINARIO A FAVORE DI BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SANGIORGIO E MEDUNO ORA FRIULOVEST
BANCA CREDITO COOPERATIVO.SOC.COOP.

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito
Coop. Soc. Coop. contro [REDACTED]
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo
ipoteca: € 280.000,00 - Importo capitale: € 140.000,00
registrato MANIAGO in data 17/06/2008 ai nn. 1481 1T
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2008 ai nn. 9986 1897

Note: TITOLO ORIGINARIO A FAVORE DI BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SANGIORGIO E MEDUNO ORA FRIULOVEST
BANCA CREDITO COOPERATIVO.SOC.COOP.

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito
Coop. Soc. Coop. contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Importo ipoteca: €
250.000,00 - Importo capitale: € 125.000,00
rogito NOTAIO A.GANDOLFI REP. 66692 in data 28/01/2009 ai nn.
1532 261 registrato MANIAGO in data 05/02/2009 ai nn. 2531 1T
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/02/2009 ai nn. 1532 261
Note: [REDACTED] DI

IPOTECA.

TITOLO ORIGINARIO A FAVORE DI BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DI SANGIORGIO E MEDUNO ORA FRIULOVEST
BANCA CREDITO COOPERATIVO.SOC.COOP.

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Coop. Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE REP.1201 in data 26/08/2013 ai nn. 13431 9675 registrato PORDENONE in data ai nn. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/10/2013 ai nn. 13431 9675

**Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE
LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA
ALTRE DUE UNITA'**

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: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE
DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),
Spese medie annue**

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica E

Note classe energetica LA CERTIFICAZIONE E' STATA ESEGUITA IN SEGUITO AD
INFORMAZIONE SUI MATERIALI ISOLANTI ADOTTATI IN ASSENZA DI SAGGI
PUNTUALI.

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: MAPPALI FG.7 N.1531-272 PER 1/3 CIASCUNO
MAPPALI FG.7 N.273 PER 10/120 CIASCUNO

[REDACTED], dal **ante ventennio al 30/06/1995** In forza di atto di assegnazione a rogito COMPOSIZIONE PARTICELLARE in data 30/06/1995 ai nn. registrato MANIAGO in data 21/03/1997 ai nn. 33 trascritto a PORDENONE in data 16/09/1997 ai nn. 10557

Titolare/Proprietario: MAPPALE FG.7 N.1533 INTERO e mapp. 270 per 10/30
[REDACTED] PER 1/2 DELLE QUOTE INDICATE;
[REDACTED] PER 1/2 DELLE QUOTE INDICATE, dal **ante ventennio**
al 30/06/1995 In forza di atto di assegnazione a rogito COMPOSIZIONE
PARTICELLARE in data 30/06/1995 ai nn. 10557 registrato MANIAGO in data
21/03/1997 ai nn. 33 trascritto a PORDENONE in data 16/09/1997 ai nn. 10557
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE VINE EFFETTUTA CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] PROBABILI DANTI CAUSA DEI
TITOLARI ESPOSTI IN FRONTESPIZIO

Titolare/Proprietario: MAPPALE FG.7 N.271 PER INTERO E 273 PER 30/120
[REDACTED] USUFRUTTUARIO;
[REDACTED] NUDO PROP. PER 1/3 DELLE QUOTE;
[REDACTED] NUDA PROP. PER 1/3 DELLE QUOTE;
[REDACTED] NUDA PROPRIETARIA PER 1/3 DELLE QUOTE; dal
ante ventennio al 30/06/1995 In forza di atto di assegnazione a rogito
COMPOSIZIONE PARTICELLARE in data 30/06/1995 ai nn. 10557 registrato
MANIAGO in data 21/04/1997 ai nn. 33 trascritto a PORDENONE in data
16/09/1997 ai nn. 10557
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE VINE EFFETTUTA CONTRO [REDACTED]
N.25.04.1930 E DEL FRARI LUIGIA N.03.12.1905 PROBABILI DANTI CAUSA DEI
TITOLARI ESPOSTI IN FRONTESPIZIO

Titolare/Proprietario: FG.7 MAPP. 270 PER 10/30
[REDACTED] dal **ante ventennio al 30/06/1995** In forza di atto
di assegnazione a rogito COMPOSIZIONE PARTICELLARE in data ai nn. 10557
registrato MANIAGO in data ai nn. trascritto a PORDENONE in data
16/09/1997 ai nn. 10557
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE VINE EFFETTUTA CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] PROBABILI DANTI CAUSA DEI
TITOLARI ESPOSTI IN FRONTESPIZIO

Titolare/Proprietario: FG.7 MAPP. 273 PER LA QUOTA DI 60/120
FG.7 MAPP. 270 PER LA QUOTA DI 10/30
[REDACTED] PER 6/10 DELLE QUOTE DI CUI SOPRA;
[REDACTED]
[REDACTED] TUTTI INSIEME PER I 4/10 DELLE QUOTE SOPRA
INDICATE, dal **ante ventennio al 30/06/1995** In forza di atto di assegnazione a
rogito COMPOSIZIONE PARTICELLARE in data 30/06/1995 ai nn. registrato
MANIAGO in data ai nn. trascritto a PORDENONE in data 30/09/1997 ai nn.
10557
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE VINE EFFETTUTA CONTRO [REDACTED]
N.25.04.1930 E DEL [REDACTED] N.03.12.1905 PROBABILI DANTI CAUSA DEI
TITOLARI ESPOSTI IN FRONTESPIZIO

Titolare/Proprietario: COMUNE DI PINZANO AL TAGLIAMENTO
MAPPALI FG.7 N.1531-1533-270-271-272-273 dal **30/06/1995 al 30/06/1995** In

rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:CAPOLUOGO, VIA CASTELLO N.14

Identificativo: AMPLIAMENTO E E REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SCALA INTERNA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO E REALIZZAZIONE DI NUOVA SCALA

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/02/2003 **al n. di prot.**

Rilascio in data 24/07/2003 **al n. di prot.** 1153/C/2003/2

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 **al n. di prot.** La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PER L'ABITABILITA' NECESSITATO COLLAUDO STATICO(RISULTA PRESENTE SOLO LA RELAZIONE E STRUTTURE ULTIME) ACCATASTAMENTO ; ATTESTATO PRERSTAZIONE ENERGETICA, DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI TERMOIDRAULICO ED ELETTRICO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:CAPOLUOGO, VIA CASTELLO N.14

Identificativo: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: AMPLIAMENTO E REALIZZAZIONE DI NUOVA SCALA E RIDISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2009 **al n. di prot.** 3621

Rilascio in data 25/08/2009 **al n. di prot.** 3621-D/2009/19

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 **al n. di prot.** La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: * NELLA CASELLA RILASCIO LEGGI COMUNICAZIONE ASSENSO. PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' NECESSITANO: COLLAUDO STATICO, DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI, SCIA DI VARIANTE FINALE E RICHIESTA DI ABITABILITA'.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AL PIANO TERRA LA ZONA GIORNO PUR AVENDO CARATTERISTICHE DI SOGGIORNO-CUCINA, PRESENTA UN' ALTEZZA MEDIA PARI A CIRCA ML.2.46 , ALTEZZA INFERIORE A QUELLA MINIMA STABILITA DALLA NORMA PER I VANI ADIBITI AD ABITAZIONE (ML.2.50). QUESTA ALTEZZA RISULTA PROBABILMENTE RIDOTTA PER LA PRESENZA DI UN CONTROSOFFITTO IL CUI SPESSORE NON RISULTA FACILMENTE ESTRAPPOLABILE.SI EVIDENZIA LA NECESSITA' DI PRESENTARE SCIA DI VARIANTE FINALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DI ALCUNE OPERE INTERNE INTERNE E PER LA REALIZZAZIONE DEL RIPOSTIGLIO ESTERNO.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: LIEVI MODIFICHE INTERNE, MODIFICA PER LA COSTITUZIONE DEL RIPOSTIGLIO ESTERNO ED EVENTUALE DEMILIZIONE DEL CONTROSOFFITTO AL PIANO TERRA FINALIZZATO A GARANTIRE UN' ALTEZZA CONSONA.

PRESENTAZIONE SCIA DI VARIANTE E RICHIESTA DI ABITABILITA' : € 2.500,00

Oneri totali : € 2.500,00

Note: AI FINI DELLA VALUTAZIONE I VANI AL PIANO TERRA, PUR AVENDO FINITURE SIMILI AGLI ALTRI VANI PRINCIPALI, VERRANNO CONTEGGIATI CAUTELATIVAMENTE COME ACCESSORI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B0 DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3/MC/MQ.
Rapporto di copertura:	MAX =ESISTENTE SE PRESENTE O MAX 50% IN PRPC.
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	MAX= ALL' ESISTENTE O MAX 3/MC/MQ.

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'

Descrizione **:Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **UNITA'IMMOBILIARE COSTITUENTE LA PORZIONE CENTRALE DI UN EDIFICIO A SCHIERA COMPOSTO DA ALTRE DUE UNITA'**

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE COSTITUENTE IL CORPO CENTRALE DI UN EDIFICIO TRIFAMILIARE A SCHIERA. L' INTERO EDIFICIO E' STATO RICOSTRUITO NEGLI ANNI 1980 A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 1976 CON INTERVENTO PUBBLICO E QUINDI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE MINIMALI E DI USO COMUNE. NEL 2003 L' UNITA' IMMOBILIARE E' STATA OGGETTO DI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (PER REALIZZAZIONE DI UNA SCALA) E NUOVA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI. TALI OPERE RISULTANO PRATICAMENTE ULTIME AD ECCEZIONE DI ALCUNI DETTAGLI COSTRUTTIVI QUALI COPRIFILI DI PORTE E SOGLIE DI INGRESSO, DELL' ISTALLAZIONE DI ALCUNE PORTE INTERNE, DEL CORRIMANO E DELLA RINGHIERA DELLE NUOVE SCALE. LA NUOVA CONFORMAZIONE RISULTA LA SEGUENTE AMPLIA ZONA GIORNO AL PIANO TERRA CON RIPOSTIGLIO AD USO DISPENSA, VANO W.C. E VANO SCALE. TRE CAMERE DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, SERVIZIO E DUE TERRAZZE, OLTRE AD UN VANO RISPOSTIGLIO RICAVATO ALL' INTERNO DI UNA DELLE DUE TERRAZZE IL TUTTO AL PIANO PRIMO. GLI IMPIANTI, I PAVIMENTI, I RIVESTIMENTI, I SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI RISULTANO SOSTITUITI CON L' ULTIMO INTERVENTO EDILIZIO (2003). LA ZONA GIORNO AL PIANO TERRA PUR AVENDO LE FINITURE PROPRIE DEI VANI ABITATIVI (PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, INTONACI, DOTAZIONI DI IMPIANTI, SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI, ECC.) PRESENTA UN' ALTEZZA PARI A ML. 2,46 CIRCA, ALTEZZA INFERIORE AL QUELLA MINIMA DI ML. 2,50 STABILITA PER I VANI ABITATIVI (PER LA PROBABILE PRESENZA DI UN CONTROSOFFITTO DI CUI NON RISULTA FACILMENTE RICONTRABILE LO SPESSORE DI INGOMBRO), COME MEGLIO SPECIFICATO NEL PARAGRAFO REGOLARITA' EDILIZIA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **301**
 è posto al piano TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel 1980 ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 DI VIA CASTELLO di interno , ha un'altezza interna di circa ML.2,46 AL PIANO TERRA (INFERIORE AL MINIMO ABITABILE PER I VANI ABITATIVI) E ML.2,60 AL PIANO PRIMO

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1/2 (DERIVATI DALLA CONFORMAZIONE DEL TERRENO) e di cui interrati n. 0/1 (DERIVATI DALLA CONFORMAZIONE DEL TERRENO)

Condizioni Generali dell'immobile: L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA COMPLETAMENTE RINNOVATA NEI PAVIMENTI,RIVESTIMENTI, SERRAMENTI INTERNI, SERRAMENTI ESTERNI, IMPIANTO ELETTRICO E DI RISCALDAMENTO. SI OSSERVA CHE RISULTANO DA COMPLETARE ALCUNE OPERE DI FINITURA QUALI COPRIFILI DI PORTE INTERNE,E SOGLIE DI INGRESSO AI VANI, CORRIMANO E PARAPETTO DELLE SCALE INTERNE, ED ALCUNE PORTE INTERNE ECC.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: da normalizzare
Impianti:	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA ACCESSORIO	sup lorda di pavimento	76,00	0,60	45,60
SUPERFICIE PIANO TERRA CONTEGGIATA COME ACCESSORIO IN PRESENZA DI FINITURE DI VANI PRINCIPALI IN QUANTO L'ALTEZZA UTILE RISULTA INFERIORE AL				
PIANP PRIMO RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO E TERRAZZE	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
AREA COPERTA E SCOPERTA SUPERFICIE CATASTALE	sup reale lorda	143,00	0,10	14,30
		301,00		135,40

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

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la condizione di stasi quasi totale del mercato immobiliare della zona, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare il discreto stato di manutenzione dello stabile e del complesso immobiliare, il corrente grado di finitura, la normale dimensione complessiva, nonché i valori rilevati dal borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate per i fabbricati, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari ai quali viene applicata la detrazione forfetaria pari al 25% come indicato dal quesito del G.E.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di MANIAGO, Ufficio tecnico di PORDENONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato

immobiliare BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €500-
 650/MQ. , COLLEGHI CHE OPERARANO NELLA ZONA
 PEDEMONTANA

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNITA' IMMOBILIARE COSTITU		135,40	301,00	72.235,00	72.235,00
				72.235,00	72.235,00

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.): € 18.058,75
 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: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **51.676,25**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Regime fiscale della vendita: VENDITA A IPOSTE E TASSE DI REGISTRO € **45.000,00**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **51.500,00**

Data generazione:
 05-08-2014 11:08:51

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

ALLEGATO 1

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n.175/2013

Promossa da Friulovest Banca

Contro

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetria catastale
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. Attestato di prestazione energetica
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pordenone
10. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
11. Verbale di sopralluogo
12. Nota spese onorarie

CTU geom. Bassani Ezio Antonio nato a Spilimbergo il 01.02.1961 con studio ivi in C.so
Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it



ALLEGATO 3

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n.175/2013

Promossa da Friulovest Banca

Contro XXXXXXXXXX

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetria catastale
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. Attestato di prestazione energetica
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pordenone
10. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
11. Verbale di sopralluogo
12. Nota spese onorarie

CTU geom. Bassani Ezio Antonio nato a Spilimbergo il 01.02.1961 con studio ivi in C.so
Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pinzano Al Tagliamento
Via Castello _____ civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 2305
Subalterno: 4

Compilata da:
Bassani Ezio Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 792

Sheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2.46 m

PIANO PRIMO
H = 2.60 m

