
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro:

N° Gen. Rep. **76/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della De-
lizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella 212, subalterno 2, indirizzo via Tremeacque 60/A, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale 61 mq - Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € € 330,53.
- proprietà per 1/12 ;
proprietà per 1/12 Altri proprietari in quota. , sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 23, particella 165, qualità Fabb. Rurale, superficie catastale 720.
- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella 211, subalterno 2, indirizzo via Tremeacque, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € € 26,44.

2. Possesso

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotti: 001

Corpo: lotto unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tremeacque n. 60/A - Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 37.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Ghirano**
Via Tremeacque n. 60/A

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Si è riscontrata una incongruenza relativa all'identificazione del terreno censito al NCT fg 23 part 165 di qualità fabbricato rurale. L'immobile in oggetto è stato considerato catastalmente come fabbricato e non come terreno nella nota di trascrizione del 10/11/2006 R.G. n. 20329 R.P. n. 5356 (atto di compravendita), nella nota di trascrizione 14/02/2005 R.G. n. 2687 R.P. n. 511 (concessione (ipoteca volontaria) e nella nota di trascrizione del 29/04/2015 R.G. n. 5098 R.P. n. 3628 (verbale di pignoramento immobili).

Contattato il notaio rogante dell'atto di compravendita per tale incongruenza, in data 25/02/2016 ha presentato una nota di trascrizione per la correzione.

Nel certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari non è stata evidenziata tale incongruenza, riportando anch'esso la destinazione ai fabbricati per tale immobile.

L'incongruenza risulta pertanto riferirsi solamente alla destinazione fabbricati, in quanto la superficie del lotto e la proprietà risultano riportare i dati del catasto terreni.

I dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Altro: La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa a seguito della correzione dei dati relativi all'immobile censito al NCT fg 23 part 165 avvenuta in data 25/02/2016.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: lotto unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Ghirano, Via Tremeacque n. 60/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà relativa agli immobile censiti al NCEU fg 23 part 212 sub 2 e fg 23 part 211 sub

2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione _____, proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni _____
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella
212, subalterno 2, indirizzo via Tremeacque 60/A, piano T, comune Prata di Pordenone, cate-
goria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale 61 mq - Totale escluse aree scoperte
61 mq, rendita € € 330,53

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/02/2016 n. 2742.1/2016 in
atti dal 29/02/2016 (protocollo n. PN0016160) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presente tabella millesimali

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, proprietà per
1/12 € _____, proprietà per 1/12
Altri proprietari in quota. _____, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 23, particella 165, qua-
lità Fabb. Rurale, superficie catastale 720

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 22/07/1998 n. 4708.3/1998 in atti dal
17/11/1998.

Confini: L'immobile non risulta essere un fabbricato rurale come riportato in visura, bensì un'area scoperta promiscua senza presenza di fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni _____
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella
211, subalterno 2, indirizzo via Tremeacque, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria
C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € € 26,44

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di suoperficie

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si sono riscontrate incongruenze tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale del bene censito al NCEU fg 23 part. 212 sub 2, pertanto si è ritenuto di predisporre una pratica Docfa per correzione delle incongruenze, come richiesto nell'art. 14 della nomina.

L'immobile censito al NCT fg 23 part. 165 non risulta essere un fabbricato rurale come riportato in visura, bensì un'area scoperta promiscua.

Note generali: Non è reperibile l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, pertanto si è ritenuto di allegare lo Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Prata di Pordenone a verifica dei dati anagrafici dei proprietari e della data di matrimonio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una abitazione in Comune di Prata di Pordenone (PN) loc. Ghirano, via Tremeacque n. 60/A, sita al solo piano terra e posto auto scoperto, di un corpo di fabbrica costituito da unità immobiliari residenziali ed accessori.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente non risultano realizzati interventi edilizi.

Accesso carraio e pedonale da via Tremeacque per mezzo di area comune promiscua delimitata da sbarra elettrica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

centri limitrofi: Portobuffolè-Gorgo al Monticano.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

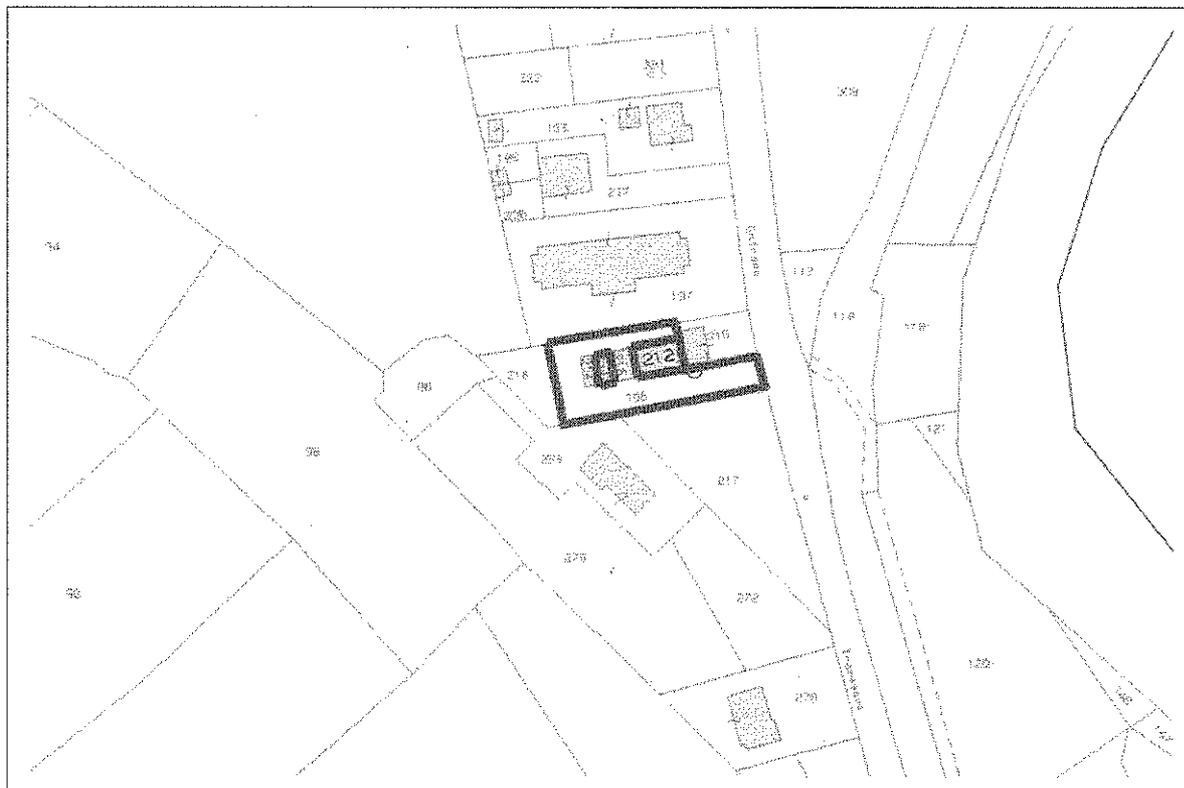
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato





3. STATO DI POSSESSO:

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 dell'acquirente:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , BANCA UCB S.P.A. contrc
; Importo ipoteca: € 117.000; Importo capitale: € 78.000 ; A rogito di
JUS ROMANO in data 26/10/2006 ai nn. 119265/23155; Iscritto/trascritto a Pordenone
in data 10/11/2006 ai nn. 20329/5356

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro rogito di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PORDENONE in data 30/03/2015 ai nn. 648 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5098/3628;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I proprietari hanno riferito che l'immobile non risulta assoggettato a vincoli ed oneri di natura condominiale.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il bene censito al NCT fg 23 part 165 è gravato dalle seguenti servitù:

- A favore del fondo identificato al foglio 23 mappale 95. A rogito del notaio Romagnoli Pierluigi in data 30/03/1990 ai nn. 45412 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/1990 ai nn. 4797/3691; Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - costituzione di servitù di transito per qualsiasi uso e mezzo, gravante sulle unità immobiliari in Prata di Pordenone, distinte catastalmente al fg 23 part 165-218-96, a favore del fondo limitrofo fg 23 part 95.

- Servitù di transito a favore dei mappali 253,279,272 e 217 dello stesso fg 23, con ogni mezzo e per qualsiasi uso e destinazione dei fondi dominanti e dei fabbricati che sui medesimi sono o potessero venire costruiti, gravante sulla porzione di terreno a lato sud dei fondi serventi, dal limite del fabbricato esistente sino al confine con i fondi dominanti.

- Servitù di transito a favore dei mappali 211,212,214,215 e 216 del fg 2, per tutti gli usi e con ogni mezzo.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 116,56 Kwh/mq anno - Classe F

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto contestualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore, in quanto assente.

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

Avvertenze ulteriori: La cisterna interrata comune per l'adduzione di GPL è presente nel mapp. 218 di proprietà di terzi e non oggetto della presente. Le derivazioni alle unità immobiliari sono anch'esse passanti per porzione della suddetta particella.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al
22/07/1998 . In forza di atto di compravendita a rogito di Romagnoli Pierluigi in data 30/03/1990 ai nn. 45412.

Titolare/Proprietario: al
24/02/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di BEVILACQUA GIORGIO in data 22/07/1998 ai nn. 91788 - trascritto a Pordenone in data 04/08/1998 ai nn. 10123/7311.

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di GUIDO BEVILACQUA in data 24/02/2004 ai nn. 22184 - trascritto a Pordenone in data 25/03/2004 ai nn. 4928/3219.

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita a rogito di JUS ROMANO in data 22/11/2004 ai nn. 108961/20137 - trascritto a Pordenone in data 14/12/2004 ai nn. 20407/13514.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di JUS ROMANO in data 26/10/2006 ai nn. 119263/23154 - trascritto a in data 10/11/2006 ai nn. 20328/11958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Istanza per ottenere autorizzazione di ripristino dello stato dei luoghi
Intestazione

Per lavori: ripristino dei luoghi

Presentazione in data 18/12/2003 al n. di prot. 24881

NOTE: Istanza presentata a seguito di ordinanza di presentazione di progetto di ripristino dello stato dei luoghi n. 17 prot. n. 21236 del 22.10.2003.

Parere favorevole del 09.02.2004 prot. n. 2667.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni per interventi edilizi.

In base alla documentazione tecnica consegnata dall'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Prata di Pordenone, ed al sopralluogo effettuato, non vi sono rilevabili difformità edilizie.

Si riscontra l'esecuzione di opere interne di sostituzione di infissi, parte degli impianti e pareti, tali opere non databili precisamente, non sono intervenute alla modifica dello stato d'uso dell'immobile e non riconducibili ad una eventuale difformità edilizia in quanto non vi è documentazione tecnica dello stato dei luoghi antecedente.

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C. n°5 del 28.01.2005 e resa esecutiva con D.P.G.R. n°729 del 07.04.2005 e pubblicata sul BUR n°19 del 11.05. 2005
Zona omogenea:	Zona B2 - Di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	<p>A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) residenziale; b) artigianale di servizio; c) alberghiera e agrituristica; d) direzionale; e) commerciale al minuto, esclusi esercizi di Sv superiore a mq 400 in zona B1 non compresa in Prp di Prata Centro o di tratto urbano di strada provinciale Opitergina; f) opera di interesse pubblico connessa con destinazioni di cui a lettere precedenti. 2. Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma 1 possono essere mantenute, purché: a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto; b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno, salvo applicazione di Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma 3. 3. In caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono vietati usi diversi da quelli precedenti compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale, e usi compresi in elenco di cui a tab. 2. B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) indice di fabbricabilità fondiaria per opere aventi o assumenti una destinazione d'uso di cui a sezione A), comma 1: mc/mq 1, o pari a esistente + 200 mc/unità funzionale; b) distanza da strada: 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore; 2) provinciale Opitergina: m 20, o pari a esistente se inferiore; c) distanza da confine: m 5, o pari a esistente se inferiore. E' ammessa la costruzione a confine, eccetto che in aree già oggetto di Prp, se non ivi espressamente prevista o non compresa in programma unitario per lotti contigui; d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10; e) altezza: 2.1) in genere: m 10, o pari a esistente se superiore; 2.2) a distanza da confine inferiore a m 5: m 4, o pari a esistente se superiore, salvo quanto previsto al</p>

	punto 2.3) ; 2.3) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m 10. Resta salva comunque la possibilità di sopraelevazione fino a m 1 oltre altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti, purché non sia aumentato il numero di piani; f) superficie per parcheggio, privato: 1) stanziale, nel lotto, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione: 1 mq/10 mc ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori; 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di 100 m di percorso, salvo specifica previsione diversa, anche in zona diversa: 2.1) di residenza, ove la superficie coperta esistente sia inferiore a 30% e non siano compromessi interessi storico-artistici, documentali o ambientali, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione: min 3 mq/100 mc.
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 mc/mq
Altezza massima ammessa:	in genere 10 m, o pari a esistente se superiore (a
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile ricade in zona in ambito a vincolo paesaggistico di cui a Ls 431/1985, limite da corso d'acqua. L'Autorità di Bacino del fiume Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, classifica l'immobile in oggetto ricadere in zona P3 - Pericolosità idraulica elevata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **lotto unico**

Trattasi di una abitazione in Comune di Prata di Pordenone (PN) loc. Ghirano, via Tremeacque n. 60/A, sita al solo piano terra e posto auto scoperto, di un corpo di fabbrica costituito da unità immobiliari residenziali ed accessori.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente non risultano realizzati interventi edilizi.

Accesso carraio e pedonale da via Tremeacque per mezzo di area comune promiscua, delimitata da sbarra automatica per il solo accesso carraio.

L'alloggio risulta così costituito:

Piano terra:

- soggiorno/cucina;

- disimpegno;

- n. 2 camere

- bagno

Presenza di un posto auto scoperto in corpo staccato accessibile tramite l'area comune promiscua.

L'area esterna promiscua risulta di proprietà per la quota di 1/12 ciascuno per entrambi i proprietari, oltre alle quote di proprietà di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60/A; ha un'altezza interna di circa: 2,64 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione, con necessarie opere di manutenzione ordinaria. Rilevata la presenza di una macchia di umidità sulla parete della camera matrimoniale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocre**

- Note: Porta ingresso in alluminio e vetro, finestre parte in legno e parte in alluminio.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **suffi-**

cienti

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

- Note: Pavimentazione del posto auto scoperto in cls

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

- Note: Impianto elettrico datato, non presente il certificato di conformità

Fognatura

- Note: Non vi è allacciamento alla fognatura, gli scarichi confluiscono in vasca settica

Idrico

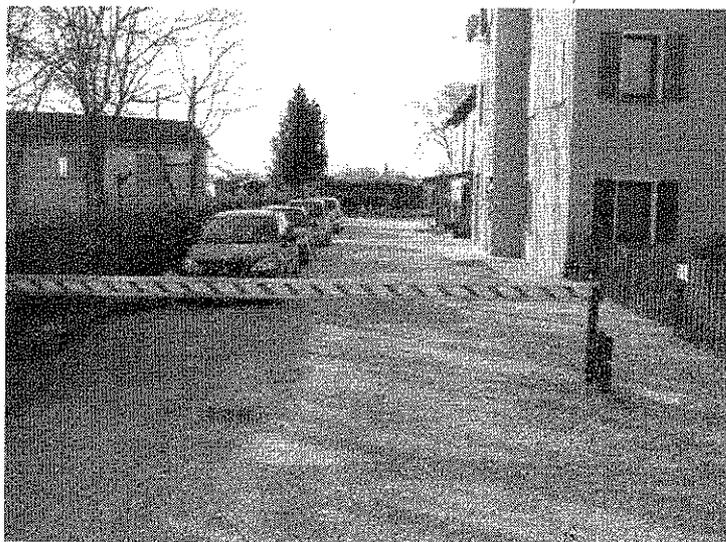
tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Termico

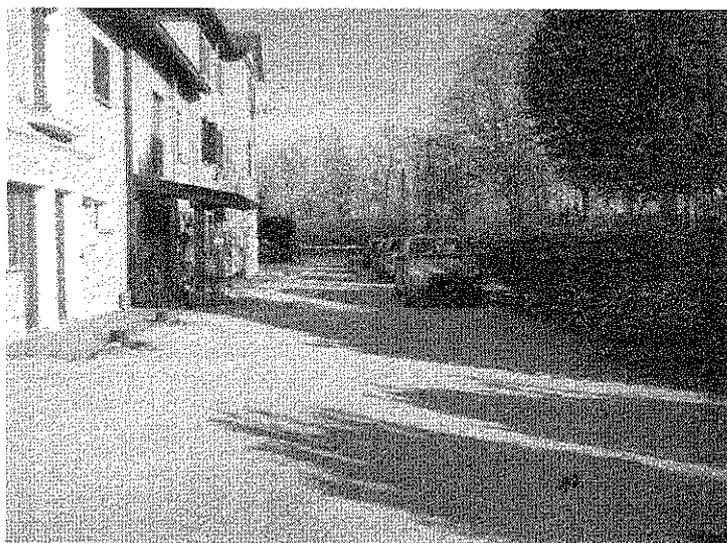
tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti**

- Note: Impianto termico datato, non presente il certificato di conformità. Presenza di cisterna a metano interrata ad uso comune.

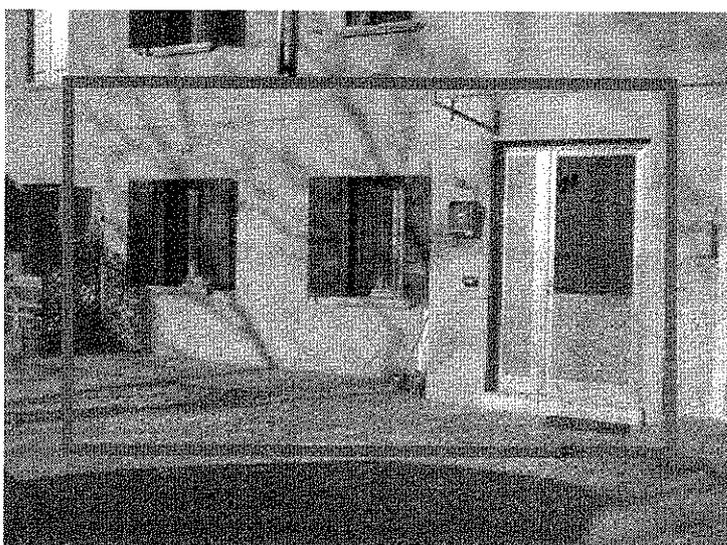
Documentazione fotografica



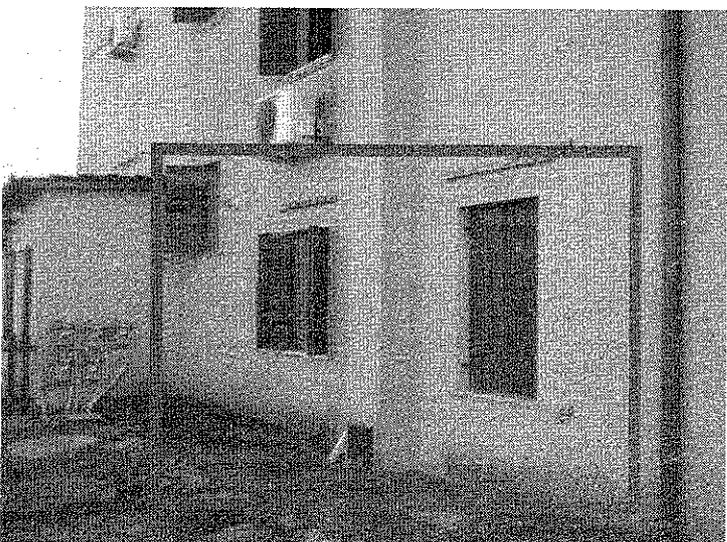
Veduta accesso carraio con sbarra elettrica e pedonale



**Veduta area scoperta
promiscua**



Veduta esterna



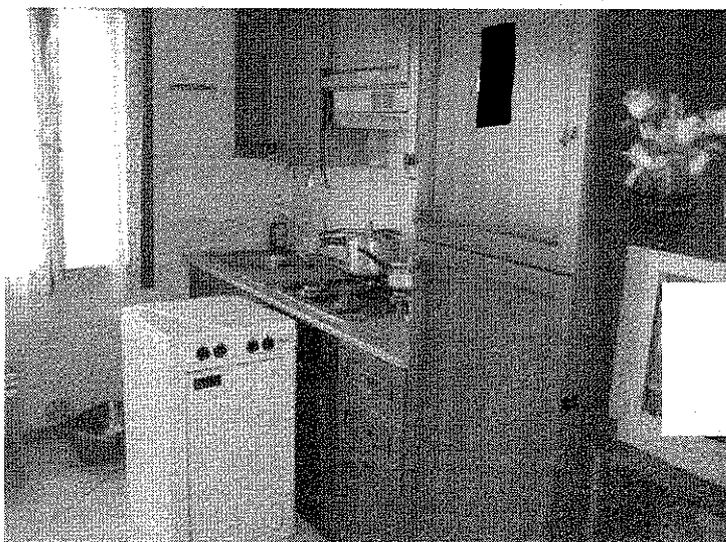
Veduta retrostante



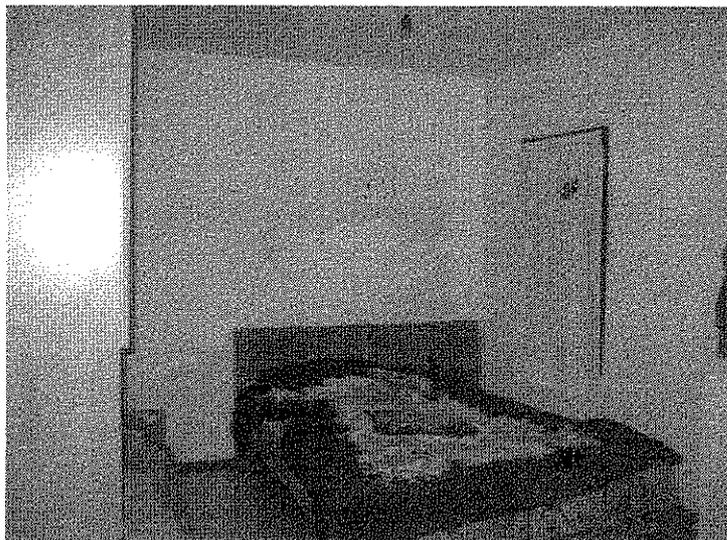
Veduta ingresso



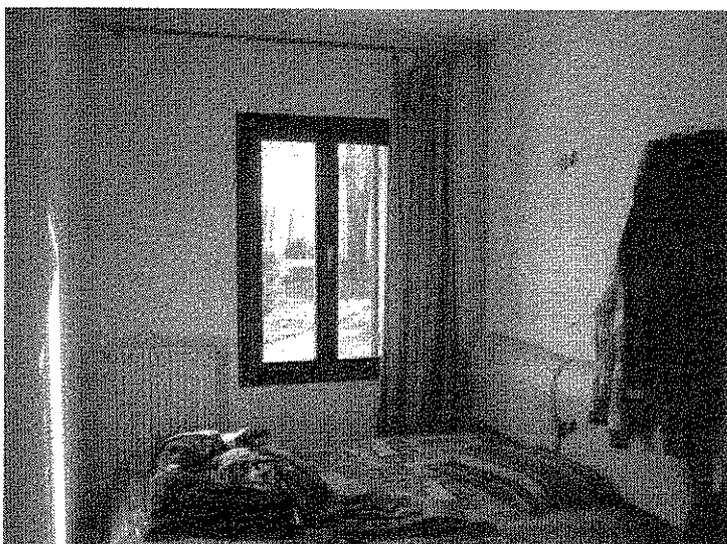
Veduta soggiorno/cucina



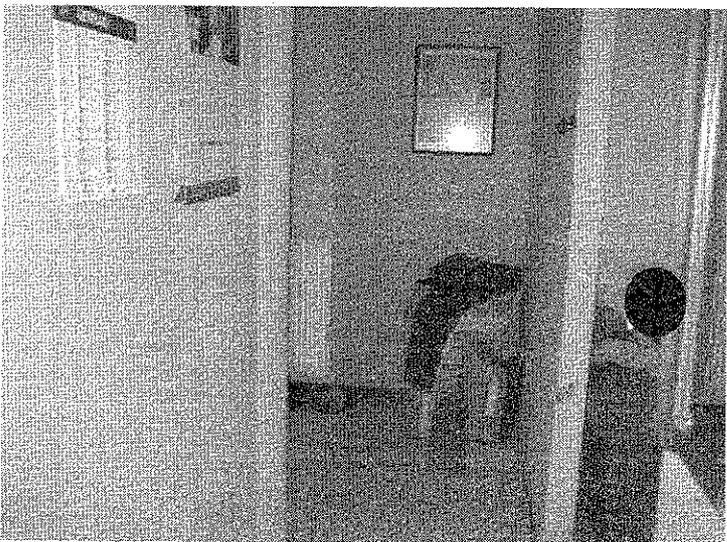
**Altra veduta
soggiorno/cucina**



Veduta camera matrimoniale



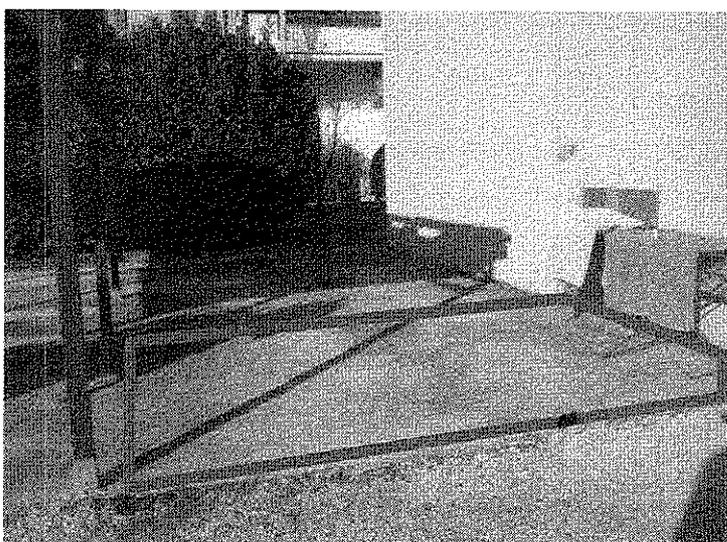
Veduta altra camera



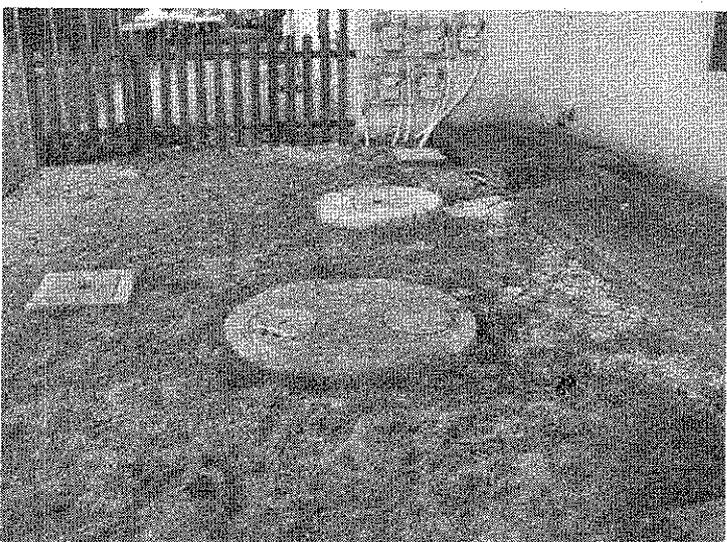
Veduta disimpegno



Veduta bagno



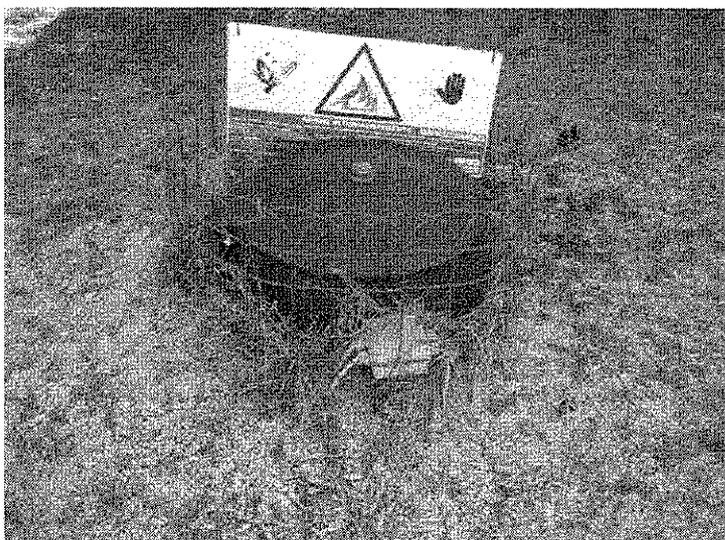
Veduta posto auto scoperto



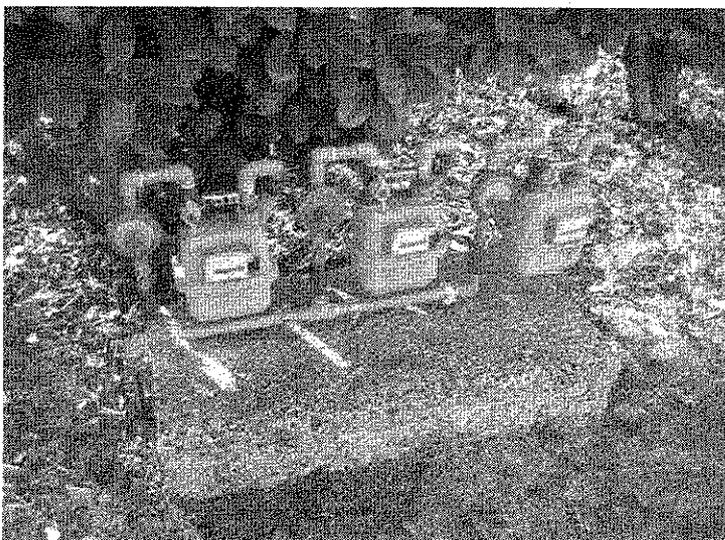
Vista scarichi



**Vista cisterna interrata su
proprietà di terzi**



Vista cisterna interrata



Vista contatori

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio	superf. esterna lorda	61,00	1,00	61,00	€ 650,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00	€ 200,00

77,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

lotto unico.1 ter-posto al piano Terra composto da Area scoperta promiscua - Sviluppa una superficie complessiva di 720 mq mq
 Valore a corpo: € 1000
 Note: proprietà
 per 1/12
 proprietà per 1/12 Altri proprietari in quota.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento L'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non sono stati depositati presso il comune i certificati di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a GPL

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 23,30 Kw

Epoca di realizzazione/adequamento: L'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non sono stati depositati presso il comune i certificati di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: Scarichi abitazione comune

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Non vi sono per quanto visibili problematiche ambientali, a meno di una verifica invasiva.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 6-8 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Prata di Pordenone, Pordenone;

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

Min.= 650 €/mq

Max.= 900 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**lotto unico. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	61,00	€ 650,00	€ 39.650,00
Posto auto scoperto	16,00	€ 200,00	€ 3.200,00

Valore corpo	€ 42.850,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 43.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto unico	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terreno	77,00	€ 43.850,00	€ 43.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.577,50
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:	€ 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:	€ 37.272,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.000,00

Allegati

- All. 1_schemi di rilievo
- All. 2.1_estratto di mappa
- All. 2.2_visure
- All. 2.3_elaborati planimetrici
- All. 2.4_schede catastali
- All. 3_istanza di ripristino dello stato dei luoghi
- All. 4_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- All. 5_Estratto PRGC e NTA
- All. 6_atto di compravendita
- All. 7_ispezione ipotecaria
- All. 8_assenza contratti di locazione
- All. 9_APE
- All. 10_stato di famiglia
- All. 11_ricevuta approvazione variazione catastale

Data generazione:

06-03-2016 14:03:38

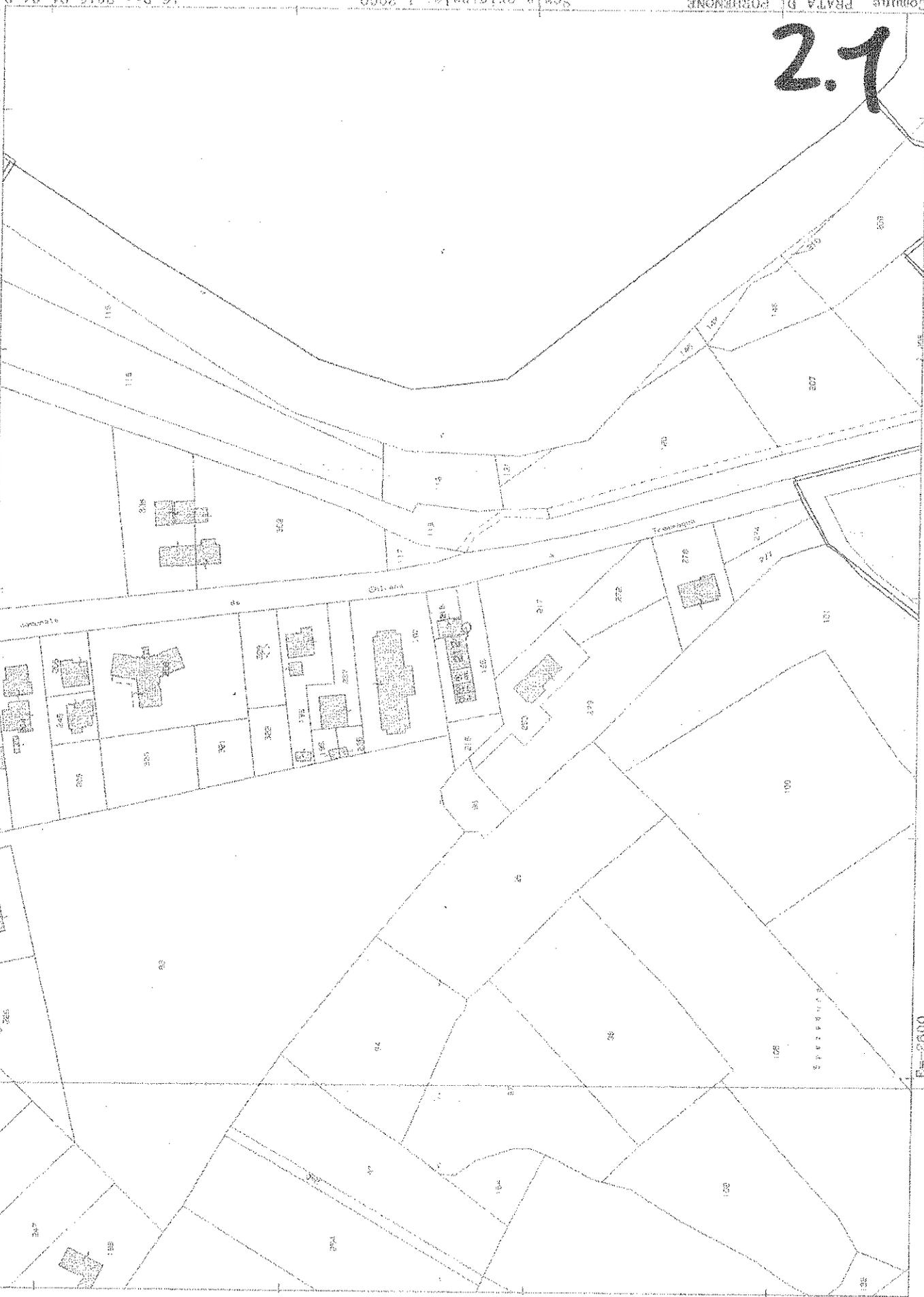
L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. SSA MARIA LETIZIA SCHILLACI VENTURA Vis. tel. (0.90 euro)

Comune PRATA DI FORDENONE
Foglio: 23
Scala originale 1:2000
Dimensione foglio: 304,000 x 378,000 metri
16-01-2016 21:34:8
Proc. n. 1334941/2015

1.2

Particelle: 212



Es-2000

N-6500

2.4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0016160 del 29/02/2016

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

Via Tremeacque

civ. 60/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 212

Subalterno: 2

Compilata da:

Colautti Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

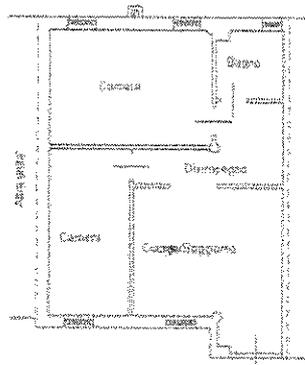
Prov. Pordenone

N. 1264

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA
PIANO TERRA
H=2,63



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/03/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (0994) - Foglio 23 - Particella 212 - Subalterno 2 - VIA TREMEACQUE n. 60/A piano: 1;

Ultima planimetria in atti

2.4

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

Dichiarazione protossello n. PN0135960 del 26/10/2004

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

Via Tremeacque

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 211

Subalterno: 2

Compilata da:

Montagner Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1113

Boheda n. 1

Scala 1:200

maponale 211



PIANTA PIANO TERRA

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 16/12/2015 - Comune di PRATA DI PORDENONE (IG2941 - S. Foglio 23 - Particella 211 - Subalterno 2 - VIA TREMEACQUE n. 60 piano: T;

LA MOSTRA

Ultima planimetria in atti



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1) E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
---	---	--

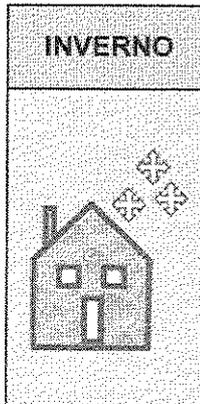
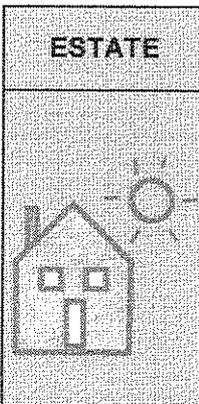
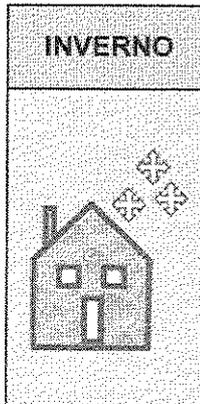
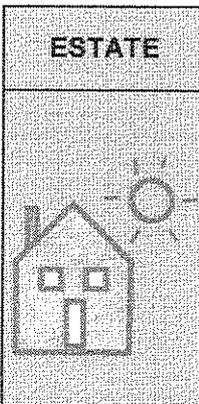
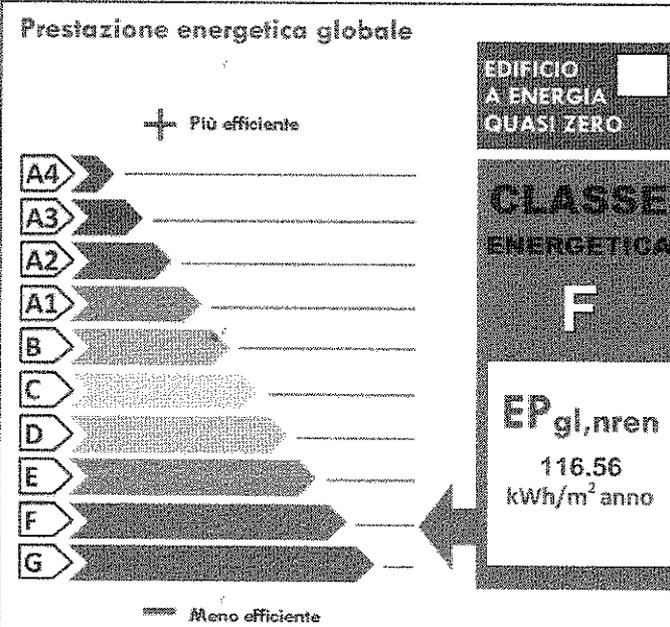
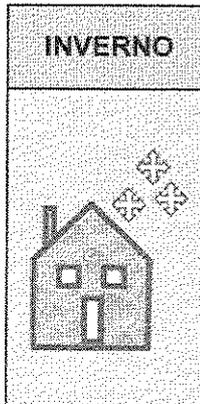
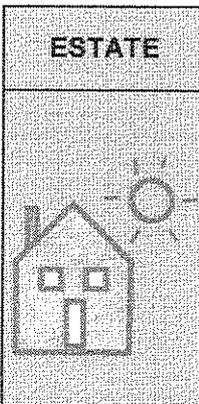
<p>Dati identificativi</p> 		<p>Regione : Friuli Venezia Giulia</p> <p>Comune : Prata di Pordenone (PN)</p> <p>Indirizzo : Via Tremeacque 60A, 33080</p> <p>Piano : T</p> <p>Interno :</p> <p>Coordinate GIS : Lat 45.837 - Long 12.566</p>	<p>Zona climatica : E</p> <p>Anno di costruzione : 1960</p> <p>Superficie utile riscaldata (m²) : 50.4</p> <p>Superficie utile raffrescata (m²) : 0</p> <p>Volume lordo riscaldato (m³) : 179.7</p> <p>Volume lordo raffrescato (m³) : 0</p>	
<p>Comune catastale G994 - PRATA DI PORDENONE</p>		<p>Sezione</p>	<p>Foglio 23</p>	<p>Particella 212</p>
Subalterni	da 2 a 2	da	da	da
Altri subalterni				

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p>  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA F</p> <p>EP_{gl,nren} 116.56 kWh/m² anno</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: B (46.59 kWh/m² anno)</p> <p>Se esistenti: _____</p>
INVERNO	ESTATE							
								
								

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	147 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 116.56
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	199 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 1.37
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 25.45
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren3	Sostituzione generatore di calore	No	41	E ($EP_{gl,nren}$ 108.6 kWh/m ² anno)	E $EP_{gl,nren}$ 86.8 kWh/m ² anno
Ren2	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	No	18	E ($EP_{gl,nren}$ 91 kWh/m ² anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	179.7	m ³
S – Superficie disperdente	102.8	m ²
Rapporto S/V	0.5721	
EP _{H,nd}	60.22	kWh/m ² anno
A _{col,est} /A _{sup,uffic}	0.0369	-
Y ₁₂	0.1964	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	1- Caldaia standard	2006	-	GPL	23.3	0.68	η_H	0.84	88.04
	2-								
Climatizzazione estiva	1-						η_C		
	2-								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2006	-	GPL	23.3	0.74	η_W	0.53	28.51
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	1-								
	2-								
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	1-								
	2-								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Pasi / Geometra Andrea Pasi	
Indirizzo	Via A. Benedetti n. 22 - 33170 Pordenone	
E-mail	pandrea2003@libero.it	
Telefono		
Titolo	geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 1142	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Andrea Pasi, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p>DICHIARA:</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del richiedente.</p>	
Informazioni aggiuntive	<p>Il presente attestato è redatto su incarico del geom. Massimo Colautti, perito incaricato dal giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pordenone. L'immobile risale a prima del 1967. Al momento del sopralluogo non era presente il libretto di caldaia, impianto che risulta essere presente sin dal momento dell'acquisto (2006) da parte dell'attuale proprietà. I tempi di ritorno relativi alle raccomandazioni indicate non hanno tenuto conto di eventuali incentivi fiscali. L'assenza del libretto di caldaia limita la validità dell'attestato APE al 31.12.2017.</p>	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Data di emissione 19/02/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Documento firmato digitalmente da
Andrea Pasi

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del medesimo decreto. Qualora stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Andrea Pasi in data 19/02/2016 e depositato presso il Catasto regionale degli attestati di prestazione energetica e sostenibilità energetico ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia.

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

NOTE:

Motivo mancata allegazione del libretto impianto/centrale

Non si allega il libretto di impianto poiché il proprietario, pur avvertito dell'obbligo di dotazione e delle relative sanzioni, non lo ha consegnato al certificatore

ALLEGATI ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- Tracciato informatico : 285-APE-Prata-PN.xml
- Relazione sui sopralluoghi effettuati : 04816-2016-PN-APE-DEF-Relaz-soprall.pdf.p7m
- Fotografia dell'immobile : foto.JPG
- Libretto di centrale o di impianto
- Planimetria di massima : 04816-2016-PN-APE-DEF-Planimetria.pdf.p7m
- File originale di calcolo del software utilizzato : 04816-2016-PN-APE-DEF-Calcolo.zip
- Altro