
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:

N° Gen. Rep. **311/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2015 ore 09:00

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

INVIO TELEMATICO EFFETTUATO IL 11.10.2015

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: MRLNGL75P20I904O
Partita IVA: 01590030936
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 39, particella 509:

-subalterno 8, indirizzo Via Gradisca, n.2, piano S1-1, comune C991, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 343,44, foglio 39, particella 509;

- subalterno 22, indirizzo Via Gradisca, n.2, piano S1, comune C991, categoria C/6, classe 1, superficie 14 mq, rendita € 20,97.

2. Possesso

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: NORDEST BANCA s.p.a., Banca Popolare di Cividale Sc.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gradisca, n.2 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 55.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in Cordenons (Pordenone)

Località/Frazione

Via Gradisca, n.2

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Gradisca, n.2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 509, subalterno 8, indirizzo Via Gradisca, n.2, piano S1-1, comune C991, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 343,44.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 702/10.000

Confini: Appartamento al piano primo e cantina al piano scantinato. L'appartamento individuato al n.8 confina con muri perimetrali e unità n.7, pianerottolo e vano scala. La cantina individuata dal n.6 confina con muro perimetrale e unità nn.5 e 8 e corridoio condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 509, subalterno 22, indirizzo Via Gradisca, n.2, piano S1, comune C991, categoria C/6, classe 1, superficie 14 mq, rendita € 20,97

Millesimi di proprietà di parti comuni: 74/10.000

Confini: Il locale ad uso Garage al piano interrato individuato dal n.2 confina con muri perimetrali, unità n.3 e spazio di manovra.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità abitativa si trova in Comune di Cordenons (PN), zona a Sud Ovest, in quartiere residenziale lungo l'importante asse viario di Via Sclavons che collega il territorio comunale alla Città di Pordenone. Il Comune che ha un'estensione di 56,78 kmq è abitato da circa 17.400 residenti. La zona di

fatto si presenta come un'area di estensione urbanistica della Città di Pordenone ad est della strada statale SS 13. Il centro amministrativo del Comune, raggiungibile per mezzo di Via Sclavons, si trova a una distanza di 2 km. Lungo quest'ultima strada sono presenti numerosi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e di servizio. Il contesto residenziale, sviluppatosi urbanisticamente nei decenni '70 e '80 presenta unità della tipologia condominiale fino a tre piani fuori terra e unità abitative singole.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone, il cui centro dista km 3.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Il territorio comunale comprende due pregiati ambiti naturali protetti per i loro contenuti naturali e paesaggistici: a nord l'area dei "magredi" caratterizzata da prati magri e radi arbusti, a sud la zona umida delle "risorgive" coperta dalla vegetazione. Dalle depressioni naturali del terreno si originano numerosi corsi d'acqua, di cui il principale è il fiume Noncello.

Attrazioni storiche: Varie opere di architettura sacra.

Principali collegamenti pubblici: Stazione dei Treni di Pordenone 3 km, Servizio trasporto pubblico, autolinea bus. 500 m

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile attualmente è libero da cose e persone, nella disponibilità del custode giudiziario.

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:

- Servitù a favore di _____ contro _____ + tutti i conproprietari area distinta dal Fg.39 Map.509;

Rogito: scrittura privata in data 02/08/2002 Registrato a Pordenone in data 29/08/2003 ai nn. 3860, Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/09/2003 ai nn. 14137 9330;

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso-Servitù di Elettrodotta Documento integrale in "Allegato 10".

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 annotata; A favore di NORDEST BANCA s.p.a. contro

debitore non datore di Ipoteca _____, nato a _____

c.f. _____ importo ipoteca: € 145.500,00; Importo capitale: €

95.000,00; Rogito: Notaio Garlatti Vera-Sacile in data 04/06/2007 ai nn. 11159/2752;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2007 ai nn. 10985 2758

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Sc.P.A. contri Atto Giudiziario in data 27/10/2014 ai nn. 1991/2014 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2014 ai nn. 11936 8878; Pignoramento trascritto sugli immobili indicati in quadro B di proprietà di [redacted] terza datrice di ipoteca a garanzia del finanziamento concesso da Nordest Banca S.p.A. ora Banca Popolare di Cividale Sc.p.A. al Signor [redacted] per cui si procede per un credito di € 108.439,83 oltre agli interessi come indicati nell'atto di precetto ed oltre alle successive spese occorse ed occorre anche di esecuzione.

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: 340,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: 779/10.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibilità garantita da impianto servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli su superficie condominiale di 840 mq, area destinata a zona verde, derivanti dalla costituzione di servitù di elettrodotto come da contratto in "Allegato 10".

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Su eventuale richiesta del Comune di Cordenons dovranno essere cedute a titolo gratuito le aree condominiali già attualmente destinate a strada (via Gradisca) per l'accesso ad altri lotti e il parcheggio ad uso pubblico lungo la stessa via, realizzato come da prescrizioni in concessione edilizia Prot.6780/80. Zona delimitata in azzurro in "Allegato 5".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 28/12/1982 ad oggi (attuale proprietario)- In forza di scrittura privata autenticata A rogito: Notaio Pirozzi-Pordenone in data 28/12/1982 e 30/12/1982 ai nn. 17308-17349 Racc.5357 - registrato a: Pordenone in data 19/01/1983 ai nn. 449 - trascritto a: Pordenone in data 27/01/1983 ai nn. R.Gen. 915, R.P.777.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a 12 appartamenti denominato condominio San Mauro.

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/04/1981 al n. di prot. 6780/80

Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: alcune varianti al fabbricato a 12 appartamenti denominato Condominio San Mauro.
Oggetto: variante
Rilascio in data 30/06/1981 al n. di prot. 4895

Intestazione:
Tipo pratica: Rilascio Certificato di Agibilità
Per lavori: costruzione di fabbricato condominiale a 12 appartamenti.
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 09/02/1983 al n. di prot. 7057

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1.
Norme tecniche di attuazione:	Zona Omogenea B. Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione. Vedasi "Allegato 5 Doc. Edilizia"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dall'atto di provenienza in Allegato 2 art.13 si evince che le parti dichiarano e prendono atto che a richiesta del Comune di Cordenons dovranno essere cedute a titolo gratuito a quest'ultimo le aree condominiali attualmente destinate a strada (via Gradisca) per l'accesso ad altri lotti e il parcheggio ad uso pubblico realizzato come da prescrizioni in concessione edilizia Prot.6780/80. Zona delimitata in azzur-

	ro in "Allegato 5". Dalle verifiche e ispezioni effettuate non risulta sia mai stata richiesta da parte dell'Ente la cessione dell'area. Si specifica che attualmente il parcheggio è destinato ad uso pubblico e la strada garantisce servitù di passaggio.
Rapporto di copertura:	50% sup. lotto
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	4 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Previa verifica dell'intero piano di lottizzazione ove presenti altre unità immobiliari
Altro:	Sempre consentiti adeguamenti di standard funzionali ed igienico-funzionali nel rispetto degli indici e parametri e comunque con un massimo di 150 mc, una sola volta.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'unità abitativa si trova in Comune di Cordenons (PN), in zona situata a Sud-Ovest del territorio comunale in un quartiere residenziale lungo l'asse viario di Via Sclavons. Il contesto residenziale, sviluppatosi urbanisticamente nei decenni '70 e '80 presenta unità della tipologia condominiale fino a tre piani fuori terra e unità abitative singole o a schiera con presenza di giardini e orti con presenza di lotti ineditati. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea B.1 del vigente Piano Regolatore Generale. L'unità fa parte di un condominio, con accesso da Via Gradisca (vedasi Foto n.46), costituito da n. 11 alloggi, edificato e dichiarato agibile nel 1982 su un lotto di forma regolare rettangolare di mq 2200, di cui edificati circa mq 266, confinante, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i Mappali 504-501-842-843-1647-1565-803-508-506-99-98-505 del Fg.39; per l'accesso gode di servitù di passaggio sul Map.506 attraverso Via Gradisca, strada realizzata su lotti privati. Si specifica, come si evince dall'atto di provenienza in allegato, su eventuale richiesta del Comune di Cordenons dovrà essere ceduta a titolo gratuito la porzione a nord della proprietà condominiale comprendente il tratto di strada di Via Gradisca e il parcheggio ad uso pubblico (vedasi Foto n.47). Il Map. 509 è interessato da un diritto di servitù volontaria di elettrodotto a favore della Ditta Terna S.p.A., che ha installato su tale area un traliccio per la linea elettrica (vedasi Foto n.48). Oltre al fabbricato, il lotto consta di viabilità interna con annessa area parcheggi riservati ai condomini e un'ampia area verde attrezzata. La palazzina plurifamiliare si sviluppa su 4 livelli di cui 3 fuori terra destinati alle unità residenziali e 1

interrato ove sono state ricavate le cantine, collegate internamente e le autorimesse, accessibili dallo scivolo ubicato sul lato Nord-Ovest del fabbricato. L'aspetto architettonico è classico e tipico dell'epoca di realizzazione in un discreto contesto urbano. L'attuale distribuzione dei locali appartamento con cantina e autorimessa (costituenti due unità immobiliari distinte) è rappresentata dalla documentazione catastale (Allegato 1), dall'elaborato grafico planimetrico (Allegato 9) e dal rilievo fotografico (Allegato 8). L'abitazione, ubicata al piano primo del fabbricato, è di forma geometrica "rettangolare" con una superficie lorda di mq 54,00 e una superficie scoperta, costituita dalla terrazza, di mq 11,10. Su due fronti si affaccia a Nord-Est e a Nord-Ovest, mentre su due fronti confina con altre unità e parti condominiali. La cantina, situata al piano scantinato, accessibile attraverso il vano scale interno, ha una superficie di mq 9,30. L'autorimessa ubicata al piano interrato, costituita da blocco indipendente rispetto al fabbricato principale, ha una superficie pari a mq 17,60. Il giardino di proprietà del condominio, ad uso promiscuo, è delimitato su quattro fronti da recinzione e siepi, è sistemato a verde con piante di medio ed alto fusto (vedasi Foto n.13-14-15-16-17-18-19). Esso si presenta curato nella sua complessità. L'accesso alle unità residenziali avviene per mezzo di porta in alluminio e vetro (vedasi Foto n.20), attraverso il vano scale (vedasi Foto n.21-22-23) dotato anche di impianto servo scala. L'appartamento è costituito da una zona giorno a vano unico cucina-salotto (vedasi Foto n.24-25-26-27) di netti mq. 23,30 con affaccio a Nord-Est. I locali cucina e salotto sono dotati di finestra e porta-finestra che danno sulla terrazza (vedasi Foto n.27), l'altezza dei vani è di cm 270. La zona notte, (vedasi Foto n.26-32) con altezza vani di cm 270, è costituita da un disimpegno di utili mq 3,80, da un servizio WC di mq 4,35 e da una camera di mq 14,60. Il servizio WC (vedasi Foto n.37-38-39), con affaccio a Nord-Ovest, ha un'apertura finestrata ed è dotato di sanitari e vasca da bagno. La camera (vedasi Foto n. 33-34-35), con affaccio a Nord-Est, è dotata di una finestra di altezza pari a cm 135. La terrazza di utili mq 9,50, attrezzata con lavatoio, si affaccia a Nord-Est con vista sul viottolo di accesso al condominio; in essa è ubicato il vano caldaia (vedasi Foto n.31), con una superficie netta pari a mq 1,00. La cantina (vedasi Foto n.41-42-43-44-45), con altezza pari a cm 250, ha una superficie netta di mq 7,50, è accessibile dalla superficie scoperta al piano interrato attraverso il vano scale, con un corridoio ad uso promiscuo che consente l'accesso ai vani dell'intero edificio. Il garage (vedasi Foto n.8-11-12), con un'altezza pari a cm 226, ha una superficie netta di mq 14,50, è accessibile per mezzo di viabilità interna, con ingresso indipendente, ed è situato a Sud-Ovest dell'edificio (vedasi Foto n.6-7-9-10). Ad ogni unità è stata assegnato l'uso esclusivo di un posto auto scoperto di proprietà condominiale. Attualmente tali parcheggi sono delimitati da segnaletica orizzontale di colore giallo (vedasi Foto n.4-5).

Strutturalmente il fabbricato è stato così realizzato (dati desunti dalla documentazione tecnica depositata in fase di progettazione): -murature portanti esterne, pareti di taglio e vano scala in C.A. spessore 25 cm; -fondazioni in muratura continua in C.A.; -solai interpiano del tipo Latero-Cemento spessore 20 cm, con caldana cementizia spessore 4 cm, massetto alleggerito spessore 9 cm e magrone di sottofondo spessore cm 1; -Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio intonacate al civile e tinteggiate, così come i soffitti;

Le finiture sono: -Pluviali e grondaie in lamiera zincata e verniciata; -Rivestimento copertura in coppi; -Pareti perimetrali coibentate con pannello di polistirolo spessore cm.4; -Pareti tra le diverse unità coibentate con pannello di polistirolo spessore cm.4; -porta d'ingresso e serramenti interni in legno; -serramenti esterni in legno con doppio vetro e tapparella avvolgibile; -soglie e davanzali in marmo; -pavimenti zona giorno, bagno e disimpegno in piastrelle ceramiche; -pavimento camera in legno; -pavimento terrazza in piastrelle ceramiche; -Il garage costituito da struttura in C.A. con muratura divisoria costituita da blocchi di cemento, pavimentazione in cemento liscio è dotato di portone metallico basculante; -Il locale cantina costituito da struttura in C.A. con muratura divisoria costituita da blocchi di cemento, pavimentazione in cemento liscio è dotata di porta metallica;

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza interna di circa: 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**.

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile, per quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo effettuato in data 21.07.2015, è stato oggetto negli anni di qualche intervento di manutenzione straordinaria ed ordinaria. Sono stati effettuati interventi sulle proprietà condominiali quali ripassatura tetto, rifacimento di qualche colonna di scarico, manutenzioni varie, messa in opera di servoscala e interventi sulla singola proprietà quali rifacimento pavimentazione terrazza e sostituzione caldaia a gas. Nella complessità, l'immobile condominiale si presenta in discreto stato manutentivo e curato anche nella gestione dell'ampia area destinata a verde. Si evidenzia che (da testimonianze di altri condomini) gli impianti idrici e di riscaldamento (ad uso esclusivo degli appartamenti) negli anni sono stati oggetto di interventi per la sostituzione di componentistiche ammalorate e deriorate. Si rileva che attualmente la parete di divisione zona giorno-camera presenta macchie di umidità (Vedasi foto n.28 e 36) che potrebbero essere causate da una perdita sottotraccia del circuito idrico o termico. L'estradosso del terrazzino presenta localizzate zone di infiltrazione di acqua piovana probabilmente conseguenti ad un intervento di rifacimento pavimentazione realizzato non correttamente. In via generale l'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

- Note: Possibilità di installare videocitofono.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: L'impianto elettrico è stato realizzato con cavi sottotraccia e punti luci esterni. Non è stato possibile effettuare una verifica di funzionamento, apparentemente risulta integro. Si consiglia eseguire specifica verifica tecnica per l'ottenimento di relativo collaudo.

Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Non è stato fornito il certificato di conformità, si consiglia eseguire specifica verifica tecnica per l'ottenimento di relativo collaudo.
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Impianto idrico realizzato con tubature sottotraccia. Acqua calda generata con caldaia a Gas Baxi di recente installazione con potenza Termica di 24 Kw. Non è stato fornito il certificato di conformità. Libretto di caldaia in "Allegato 7". Si consiglia eseguire specifica verifica tecnica dello stato di tubature sottotraccia.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: Generatore costituito da caldaia a Gas Baxi di recente installazione con potenza Termica di 24 Kw. Non è stato fornito il certificato di conformità. Libretto di caldaia in "Allegato 7". Si consiglia eseguire specifica verifica dello stato di tubature sottotraccia e ottenimento di collaudo impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%; b) della superficie della terrazza computata nella misura: del 25%; c) della superficie del vano cantina e autorimessa al piano interrato computata nella misura del 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00	€ 980,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	11,10	0,25	2,78	€ 980,00
Cantina, Garage	sup lorda di pavimento	26,90	0,50	13,45	€ 980,00

70,23

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona. Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili. Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti. I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%; b) della superficie della terrazza computata nella misura: del 25%; c) della superficie del vano cantina e autorimessa al piano interrato computata nella misura del 50%;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Cordenons, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2014. Agenzie Immobiliari operanti sul territorio., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni Civili-Zona Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DELLA VITTORIA, V. NOGAREDO, V.LI DI ROMANS (FASCIA SUD), DI SCLAVON. Valore €/mq min. € 980,00 / max € 1.300,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE); Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad **€/mq 980,00**, Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare. Borsini Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	54,00	€ 980,00	€ 52.920,00
Terrazza	2,78	€ 980,00	€ 2.719,50
Cantina, Garage	13,45	€ 980,00	€ 13.181,00

Valore corpo	€ 68.825,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.825,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.825,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	70,23	€ 68.820,50	€ 68.825,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.765,00
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:

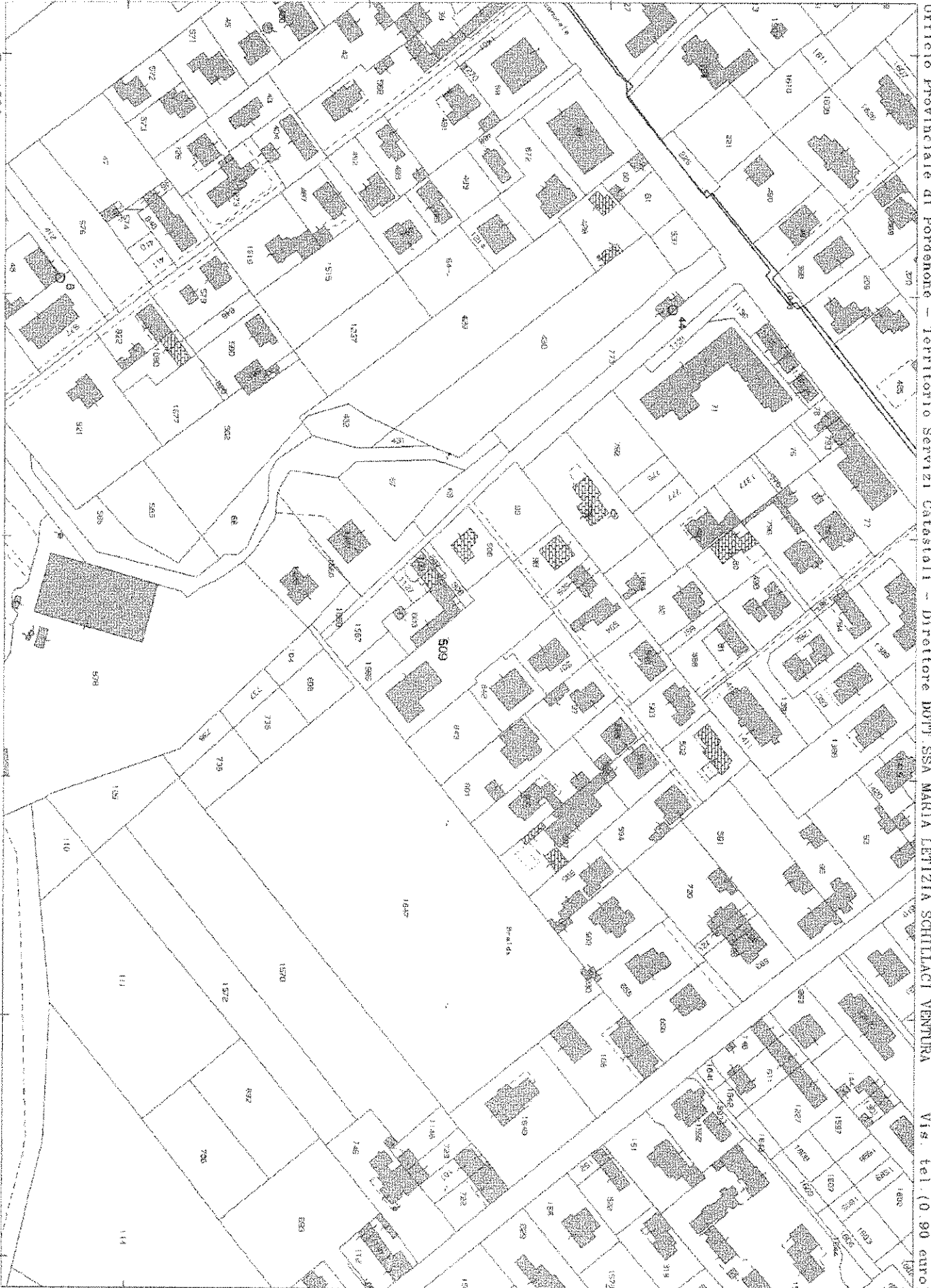
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.060,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.000,00

Allegati

- All.1 : visure catastali
- All.2 : atto di provenienza
- All.3 : ispezioni ipotecarie
- All.4 : certificazioni anagrafiche
- All.5 : documentazione edilizia
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori
- All.7 : attestato prestazione energetica
- All.8 : doc. fotografica
- All.9 : elaborati grafici
- All.10: contratto di costituzione servitù

Data generazione:
10-10-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

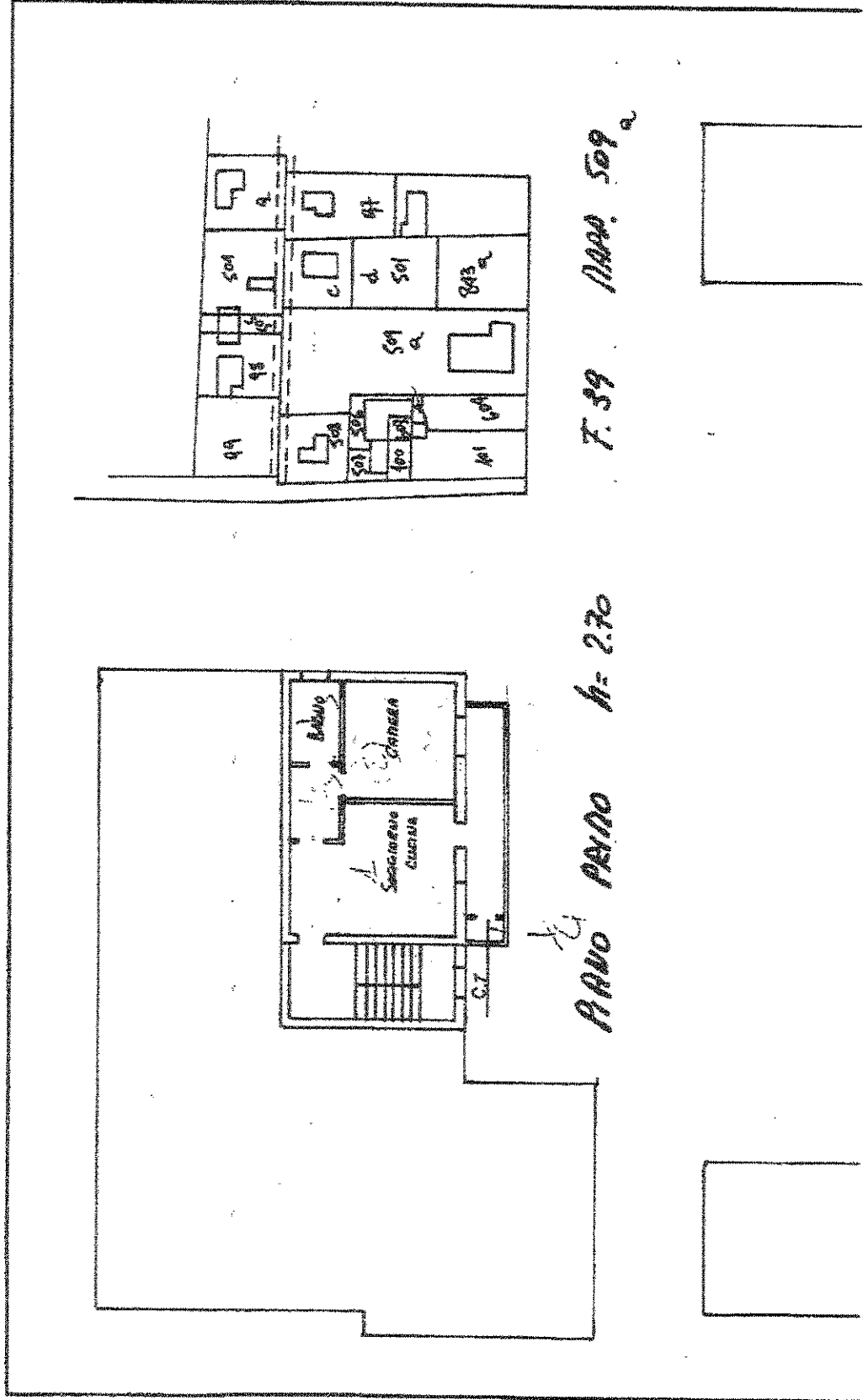
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 662)

Planimetrie dell'immobile situato nel Comune di CORCHONNI Via LAU MARCO

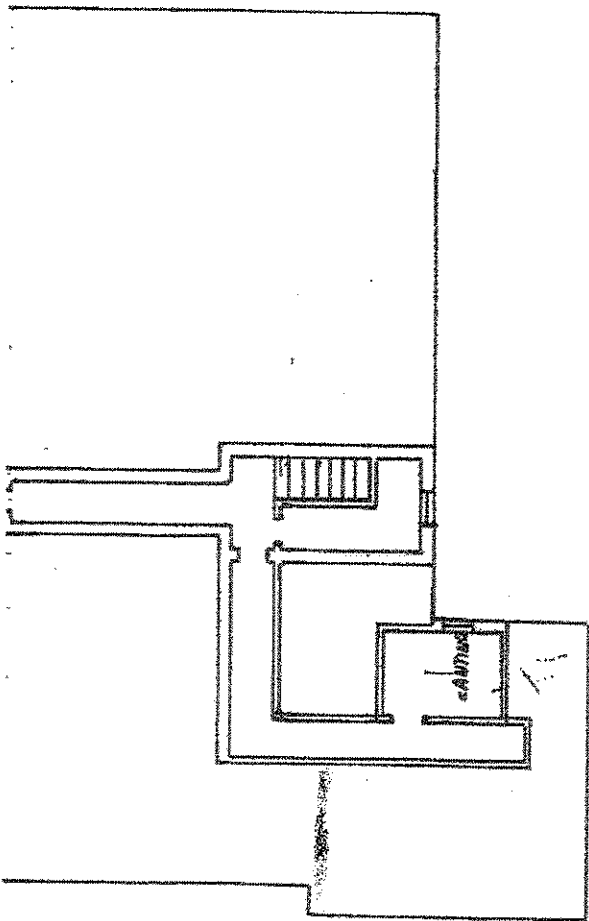
Ditta [REDACTED]

Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PAU

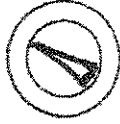


Sub. 8 1/2

Sub. 8 2/2

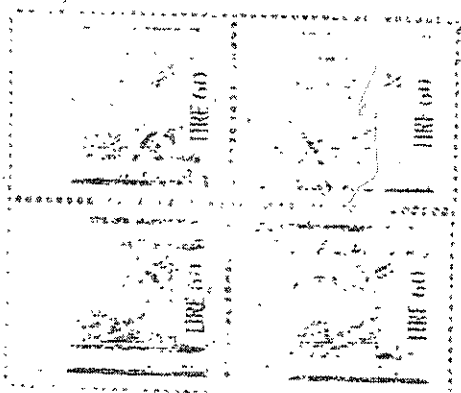


Piave INTERCERATO h. 250



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

GU

Compilata dal *Geo. SARDONIO*
(Titolo, firma e cognome del iscritto)

Iscritto all'Albo de *GEOMETRI*
della Provincia di *PU*

DATA *7.9.82*

Firma: *Geo. Sardonio*

DATA *06/08/2015*
PROT. N° *9184*
Situazione al 06/08/2015 - Piano: 01-1;

> 8 e Terrore - Subalterno 39 Particella: 509 - Foglio: 39 - C.D. (991) - Comune di: (C991) -

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - IM



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

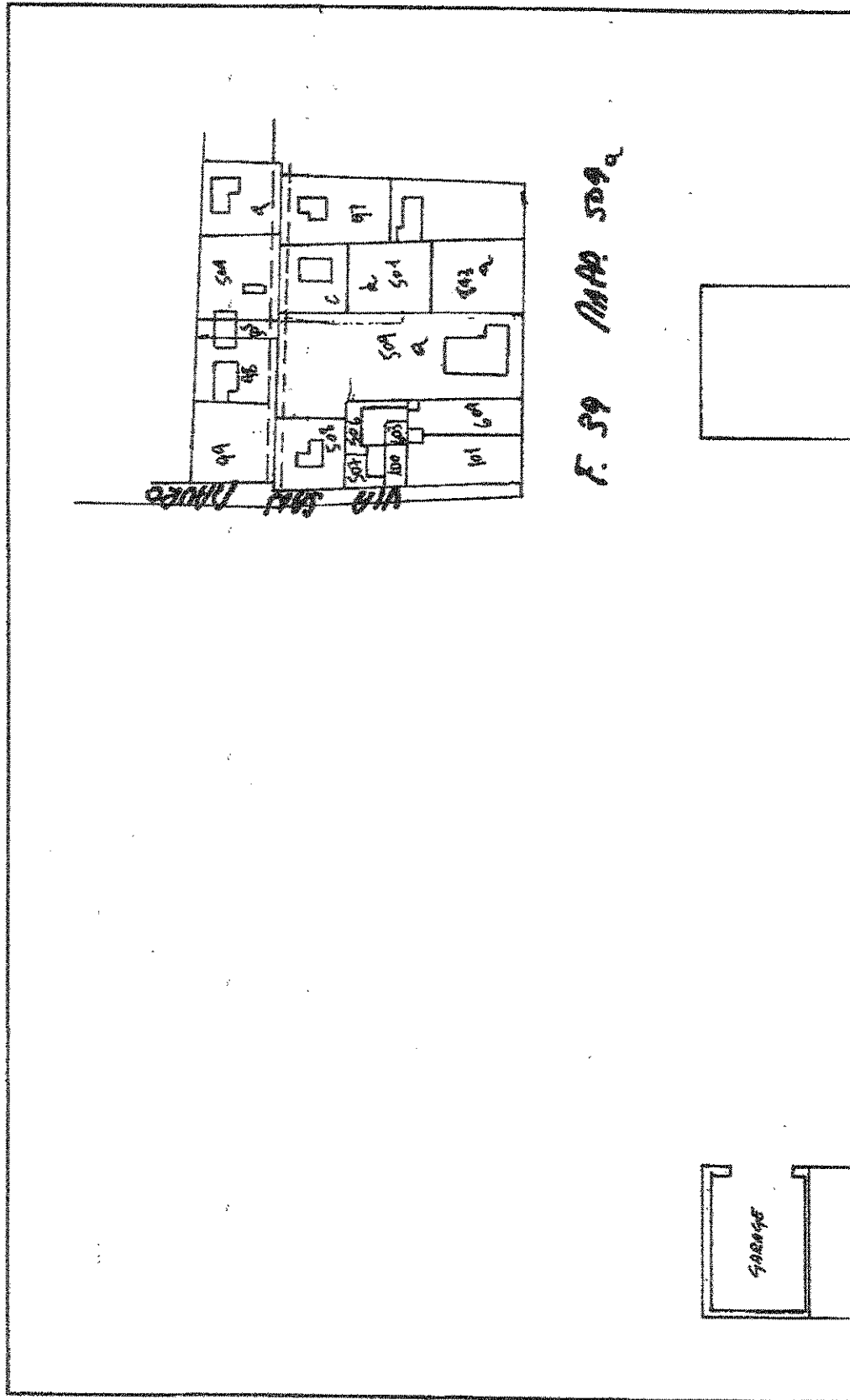
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CORREMONTE**

Via **SAU MARCO**

Ditta

AU

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

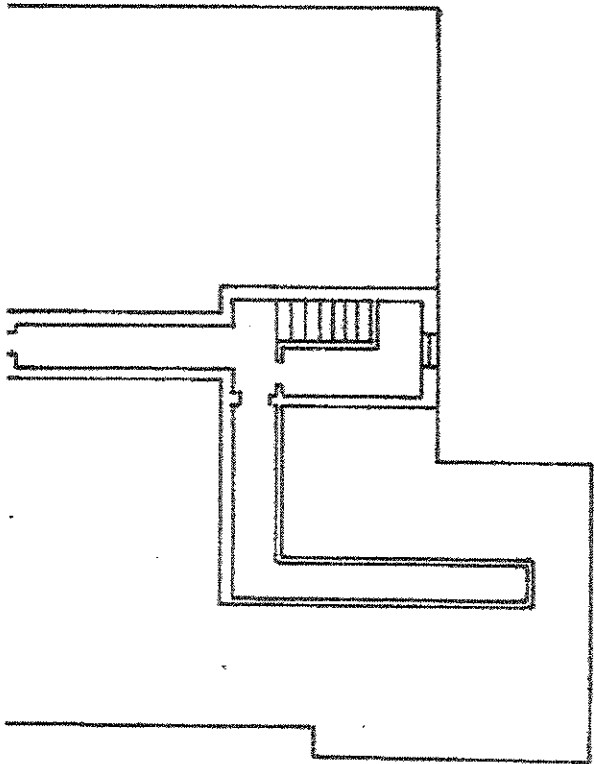


Sub. 22

1/2

Sub. 22

2 1/2



Piano Integrale h= 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

9469

GN

Compilata dal **GEOR**
(Titolo, nome cognome del iscritto)

SAMONIO ERIO

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**

della Provincia di **AV**

DATA

7.9.82

Firma:

[Handwritten signature]

- Situazione al 06/08/2011 - Comune di CAPDENONS(C991) - < Foglio: 39 Particella: 509 - Subalterno 22 >

LOT 06/08/2011