

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

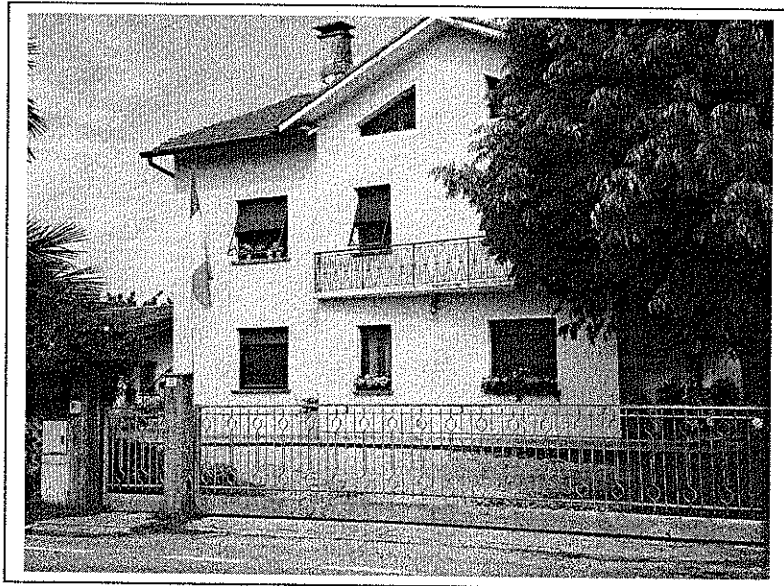
promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **260/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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



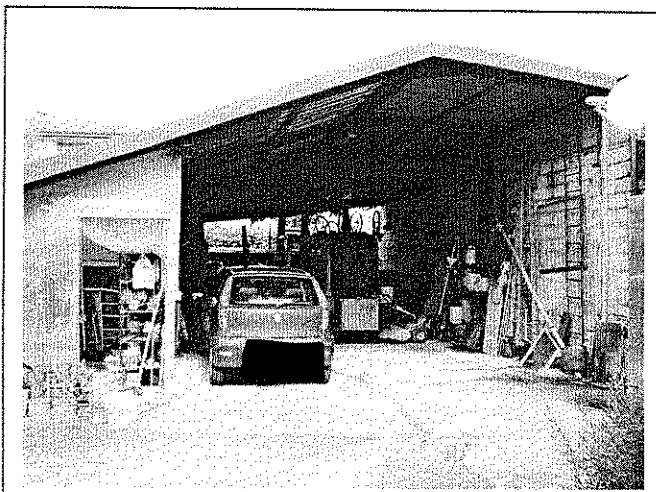
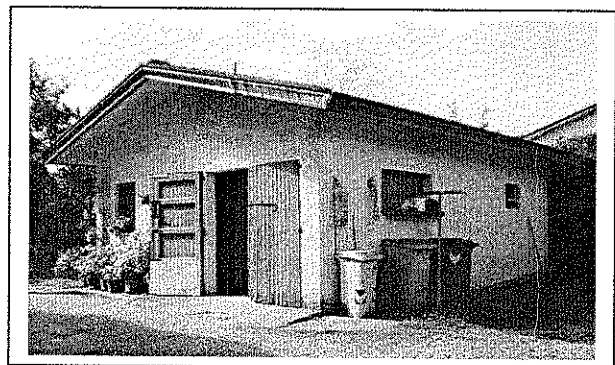
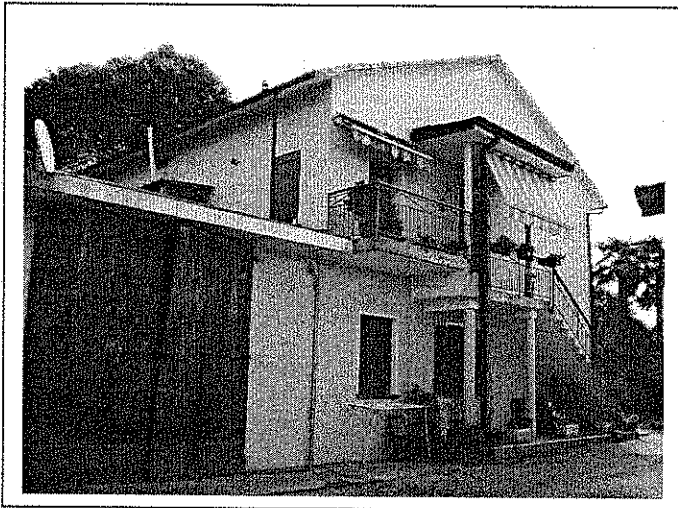
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia (PN)
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

PREMESSA E INCARICO

Con ordinanza del 12.04.2016 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean [REDACTED] [REDACTED] con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire per il giuramento di rito venerdì 29 aprile 2016.

Assunto l'incarico, acquisito le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, assunte le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Ente Urbano , sezione censuaria Brugnera, foglio 4, particella 116, qualità EU, superficie catastale 00.12.90,

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] foglio 4, particella 116, subalterno 1, scheda catastale PN0055550, indirizzo Via Nene 39, piano T, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq 134, rendita € 581,01;

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] foglio 4, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Nene 39, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 48, superficie mq 48, rendita € 74,37

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Ente Urbano , sezione censuaria Brugnera, foglio 4, particella 116, qualità EU, superficie catastale 00.12.90,

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] foglio 4, particella 116, subalterno 2, scheda catastale PN0055530, indirizzo Via Nene 39, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq 125, rendita € 503,55

2. Possesso

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Possesso: Occupato dal figlio degli esecutati con il suo nucleo familiare, con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Proprietà: [REDACTED]

Usufrutto: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Proprietà: [REDACTED]

Usufrutto: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

Continuità delle trascrizioni:

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Nene 39 - Tamai - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 84.300,00

Prezzo da occupato: € 84.300,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 67.800,00

Prezzo da occupato: € 67.800,00

Beni in Brugnera (Pordenone)
Località/Frazione Tamai
Via Nene 39

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Tamai, Via Nene 39

Note: Con accessori staccati e garage al sub 3

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Usufrutto

[redacted] Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] - Nuda proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Brugnera, foglio 4, particella 116, qualità EU, superficie catastale 00.12.90

Confini: a nord-est mapp. 140 e 182, sud-est strada, a ovest mapp. 372

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] e [redacted]
[redacted] foglio 4, particella 116, subalterno 1, scheda catastale PN0055550, indirizzo Via Nene 39, piano T, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq 134, rendita € 581,01

Confini: Confina con i sub 3, 2 e 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] e [redacted]
[redacted] foglio 4, particella 116, subalterno 3, indirizzo Via Nene 39, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 48, superficie mq 48, rendita € 74,37

Confini: Confina con i sub 1 e 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: L'accessorio comune identificato C.T. è diventata una tettoia con barbecue.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano terra con accessori, situato in periferia della frazione di Tamai di Brugnera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Brugnera a Km 4,6 - Pordenone a Km 11.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Per Brugnera passa il fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Villa Varda è una Villa Veneta di Brugnera ubicata nella frazione di San Cassiano - Palazzo dei conti di Porcia del XVII secolo.

Principali collegamenti pubblici: Corriere ATAP a Tamai, Treni a Pordenone

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari (Buone), Scuola materna (a m 700), Supermercato (a Km 1), Parrocchia (a m 900), Impianti sportivi (a Km 1), Parco pubblico (a m 500), Scuole medie di Brugnera (a Km 4,6)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria: A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [redacted]; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Notaio Gaspare Geraldini in data 29/10/2009 ai nn. 54511/20429; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2009 ai nn. 16162/3134; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 14.05.2013 nn. 6562 R.G. 893 R.P. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso; A rogito di Tribunale di Treviso - sez. di Conegliano in data 11/05/2013 ai nn. 586; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 117.846,74.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore della massa dei creditori del fallimento di [redacted] contro [redacted] sentenza di fallimento del 15/10/2013 ai n. 65 trascritto a [redacted] in data 24/01/2014 ai nn. 1384/1201.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/08/2015 ai nn. 1705 trascritto a [redacted] in data 13/10/2015 ai nn. 12870/9052.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è un condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: per il sub 1: "E"
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/12/1992 al 03/08/1993. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Fg. 4 mapp. 116 Sub 1, 2, 3 e 4 - - registrato a Ufficio del Registro di Pordenone in data 27/05/1993 ai nn. 12/vol. 788 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 14/08/1993 ai nn. 9138/7068.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno Nuda Proprietà del Fg. 4 mapp. 116 Sub 1, 2,3 e 4 dal 03/08/1993 al 06/02/1998.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Simoncini in data 03/08/1993 ai nn. 1793 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/08/1993 ai nn. 9508/7357.

Note: Alla sig. [redacted] usufrutto per l'intero.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] Usufrutto dal 06/05/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Donazione usufrutto a rogito di Notaio Luca Sioni in data 06/05/1997 ai nn. 3631 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 26/05/1997 ai nn. 6145/4681.

Titolare/Proprietario: [redacted] di Nuda Proprietà del sub 1 e sub 3 dal 06/02/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GERARDI Gaspare in data 06/02/1998 ai nn. 15677 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 10/02/1998 ai nn. 1582/1173.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica n. 23/8/71

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di ricovero attrezzi agricoli e scala accesso granaio nel fabbricato rurale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/11/1971 al n. di prot. R23087-1

Numero pratica: Pratica 6/9/76

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato da adibire a ricovero attrezzi
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 10/09/1976 al n. di prot. R6097-6

Numero pratica: Prot. 006291 del 29/3/2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Intervento di straordinaria manutenzione fabbricato residenziale bifamigliare
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 29/03/2011 al n. di prot. 006291

Numero pratica: Prot. 006075 del 24/3/2004
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante in corso d'opera alla DIA prot. n. 6291 del 29/3/2001
Per lavori: Straordinaria manutenzione fabbricato residenziale bifamiliare consistente in modifiche interne e prospettiche
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/03/2004 al n. di prot. 006075

Numero pratica: Pratica Edilizia E-57-2011, Posiz. archivio 2011/028
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Straordinaria manutenzione del tetto del fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 25/03/2011 al n. di prot. 0004827

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: La Centrale Termica è stata trasformata in tettoia con barbecue.
Non è stata rilasciata l'abitabilità.

Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiliare n. 13 del 6/3/2014, approvata con delibera consiliare n. 49 del 1/9/2014, confermata nell'esecutività con D.P.Reg. 0250/Pres. del 23/12/2014 con l'introduzione delle modifiche indispensabili al totale superamento delle riserve espresse, pubblicata sul BUR n. 2 del 14.01.2015
Zona omogenea:	B3: di completamento estensiva
<p>ART. 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.</p> <p>A) Destinazioni d'uso.</p> <p>1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:</p> <p>a) alberghiera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;</p> <p>b) (soppressa);</p> <p>c) commerciale al dettaglio;</p> <p>d) direzionale;</p> <p>e) opera di interesse collettivo;</p> <p>f) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 mc di unità funzionale residenziale esistente, senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;</p> <p>g) servizi di interesse residenziale</p> <p>2. In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:</p> <p>a) è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non artigianale di servizio;</p> <p>b) se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale:</p> <p>1) è vietato il frazionamento, se non per attuare destinazioni d'uso di cui al comma 1;</p> <p>2) è ammesso il riuso per deposito o magazzino non compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe</p> <p>B) Indici.</p> <p>1. Le opere rispettano gli indici seguenti:</p> <p>a) altezza:</p> <p>1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5</p> <p>2) a distanza da confine inferiore a m 5:</p> <p>2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5</p> <p>2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9</p> <p>a1) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 mq, o pari a esistente;</p> <p>b) distanza da confine:</p> <p>1) in genere: m 5, o pari a esistente;</p> <p>2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere di nuova costruzione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;</p> <p>3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;</p> <p>4) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;</p> <p>c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;</p> <p>d) distanza da strada:</p> <p>1) in genere: m 5, o pari a esistente;</p>	

- 2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente;
- e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;
- e1) distanza di recinzione da asse stradale: m 6. Resta salva la possibilità del Comune di permettere una distanza minore in presenza di allineamenti significativi consolidati;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,8, o pari a esistente + 150 mc per ogni unità funzionale.
- Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta.
- Vale la norma di cui all'art. 1, comma 15;
- g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
- 1) stanziale: 1 mq per ogni 10 mc, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;
- 2) di relazione:
- 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
- 2.2) (soppresso);
- 2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%;
- 2.4) di Su direzionale: 30%;
- 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
- 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
- 2.5.2) per recupero: 40%;
- 2.6) residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recinzione;
- 2.7) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;
- h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: mq 400, o pari a esistente.
2. L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al comma 1, lettera f), è maggiorato:
- a) per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;
- b) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;
- c) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato.
- Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;
- d) per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori non vincolate a conservazione separate: di una misura pari al 50% delle opere demolite. Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;
- e) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti: 1 mc per ogni 20 mq di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni;
- f) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;
- g) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.
- Le maggiorazioni:
- a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice

già previsto;

- a2) non sono ammesse oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 4, se non in Pac;
- a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Disposizioni particolari.

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento.
2. La recinzione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 verso strada e verso confine di proprietà fino a distanza di 3 metri dalla strada, e metri 1,8 verso confine di proprietà a distanza dalla strada superiore a metri 3, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.
3. In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada:
 - a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato isolato ad uso residenziale diviso in subalterni:

Sub 1: appartamento posto al piano terra con annessi staccati ad uso tettoia-deposito attrezzi e ripostiglio-pollaio;

Sub 2: appartamento posto al primo piano con soffitta non praticabile;

Sub 3: garage.

Ai sub 1 e 2 è comune la C.T. (ora trasformata in tettoia con barbecue).

Ai sub 1, 2 e 3 è comune l'area di pertinenza al sub 4.

Di seguito si relazione sui sub 1,3 e 4

Il sub 1 identifica l'appartamento posto al piano terra del corpo principale ed è costituito da un ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, cantina, due camere un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

In un corpo staccato in muratura con finiture rustiche, c'è un ripostiglio con un ampio portone d'ingresso in legno, wc, un ripostiglio adibito a cucina di servizio, ed un pollaio.

Staccato si trova un accessorio/tettoia con struttura metallica con copertura in lamiera, pavimento in cemento ad uso ricovero attrezzi.

Il sub 3 identifica il garage allo stato grezzo, con pavimento in cemento, portone in legno, privo di intonaci.

Il sub 4 individua l'area esterna costituita dal giardino, l'orto, e l'area cortilizia carrabile inghiaiaata.

L'area in parte è recintata con muretto e rete metallica plastificata sorretta da ritti in ferro, parte con prefabbricato in cemento, cancello metallico carrabile scorrevole e pedonale ad anta.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto50/100 di [REDACTED] **Usufrutto**

[REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la Nuda Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto50/100 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]
Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva per l'abitazione è di circa mq **120,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1971 (1956? non si trovano pratiche edilizie dell'epoca)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 - La DIA del 2011 per la manutenzione straordinaria del tetto non è stata eseguita

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza interna di circa: m 2,65 per la casa, m 2,35/2,40/2,85/3,65 per l'accessorio rip./pollaio, m 3,15/3,80/4,05 per l'accessorio tettoia.

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Ci sono evidenti macchie di muffa per l'umidità di risalita al piano terra e per perdite del tetto.

In Comune non sono state trovate le dichiarazioni sulla conformità degli impianti e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione nel merito.

Non si sono eseguite prove e verifiche sull'efficienza degli impianti.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **muratura**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole**
materiale: **ferro**

	condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: blocchi di cemento del tipo leggero condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente più una parte fissa materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico condizioni: da ristrutturare

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**

Termico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**
 Note: In comune non sono depositati i certificati di conformità e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione.
 Il riscaldamento avviene tramite radiatori adeguatamente distribuiti e funzionanti con stufa a pellet situata in soggiorno e servente anche l'appartamento al piano primo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con parziale rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al P.T.	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00	€ 650,00

120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Frazione Tamai

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950,00

Accessori al Fg. 4 mapp. 161 sub 1 e 3:

- A - 1. deposito attrezzi-pollaio: Fabbricato staccato dal corpo principale, posto al piano T composto da 4 vani, Destinato in parte a ripostiglio - ricovero attrezzi, in parte a pollaio, pavimenti in cemento, intonaci grezzi, portone d'accesso in legno e in metallo
- Sviluppa una superficie complessiva di 44,28 mq
Valore a corpo: € **14000**
- A - 2. Tettoia chiusa su più lati: Trattasi di una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera, pavimenti in cemento, posto al piano T destinato a deposito attrezzi - Sviluppa una superficie complessiva di 35.75 mq
Valore a corpo: € **5.000**
- A - 3. Garage:
posto al piano T aderente alla casa, composto da Vano unico allo stato grezzo, portone in legno - Sviluppa una superficie complessiva di 54.77 mq
Valore a corpo: € **15000**
- A - 4. Tettoia - barbecue: posto al piano T dotata di barbecue - Sviluppa una superficie complessiva di 5.00 mq
Valore a corpo: € **400**
Note: Ben comune ai sub 1-2, il valore stimato è relativo ad una parte (sub 1)

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

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato isolato ad uso residenziale diviso in subalterni:

Sub 1: appartamento posto al piano terra con annessi staccati ad uso tettoia-deposito attrezzi e ripostiglio-pollaio;

Sub 2: appartamento posto al primo piano con soffitta non praticabile;

Sub 3: garage.

Ai sub 1 e 2 è comune la C.T. ora tettoia con barbecue.

Ai sub 1, 2 e 3 è comune l'area di pertinenza al sub 4.

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili. Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulte-

riormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 25% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Brugnera;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino immobiliare FIMAA;

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

Da osservatorio immobiliare per case di civile abitazione normali:
€ 700,00/950,00

Da Borsino FIMAA per Brugnera zona periferica:
nuovo € 1.300,00/1.500,00, usato € 600,00/1.000,00 ;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito attrezzi-pollaio, con annesso Tettoia chiusa su più lati, con annesso Garage, con annesso Tettoia-barbecue

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al P.T.	120,00	€ 650,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
Valore corpo			€ 78.000,00
Valore accessori			€ 34.400,00
Valore complessivo intero			€ 112.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 4 mapp. 116 sub 1 e 3	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito attrezzi-pollaio, Tettoia chiusa su più lati, Garage, 1/2 Tettoia-barb.	120,00	€ 112.400,00	€ 112.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.100,00
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:	€ 84.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Tamai, Via Nene 39

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Stato Civile [redacted]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Usufrutto

[redacted] Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Nuda proprietà

[redacted] Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Brugnera, foglio 4, particella 116, qualità EU, superficie catastale 00.12.90

Confini: a nord-est mapp. 140 e 182, sud-est strada, a ovest mapp. 372

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] e [redacted]
[redacted] foglio 4, particella 116, subalterno 2, scheda catastale PN0055530, indirizzo Via Nene 39, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq 125, rendita € 503,55

Confini: Confina con i sub 1 e 4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: L'accessorio comune identificato C.T. è diventata una tettoia con barbecue.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano 1°, in periferia della frazione di Tamai di Brugnera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Brugnera a Km 4,6 - Pordenone a Km 11.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Per Brugnera passa il fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Villa Varda è una Villa Veneta di Brugnera ubicata nella frazione di San Cassiano - Palazzo dei conti di Porcia del XVII secolo.

Principali collegamenti pubblici: Corriere ATAP a Tamai, Treni a Pordenone

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari (Buone), Scuola materna (a m 700), Supermercato (a Km 1), Parrocchia (a m 900), Impianti sportivi (a Km 1), Parco pubblico (a m 500), Scuole medie di Brugnera (a Km 4,6)

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con la famiglia (figlio degli esecutati) in comodato d'uso stipulato in data 24/09/2001 non registrato per l'importo di euro 0,00

Tipologia contratto: 30 anni, scadenza 24/09/2031

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Notaio Gaspare Geraldini in data 29/10/2009 ai nn. 54511/20429; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2009 ai nn. 16162/3134; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 14.05.2013 nn. 6562 R.G. 893 R.P. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso; A rogito di Tribunale di Treviso - sez. di Conegliano in data 11/05/2013 ai nn. 586; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 117.846,74.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore della massa dei creditori del fallimento di [REDACTED] contro [REDACTED], sentenza di fallimento del 15/10/2013 ai n. 65 trascritto a in data 24/01/2014 ai nn. 1384/1201.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/08/2015 ai nn. 1705 trascritto a in data 13/10/2015 ai nn. 12870/9052.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "D"

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/12/1992 al 03/08/1993. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Fg. 4 mapp. 116 Sub 1, 2, 3 e 4 - - registrato a Ufficio del Registro di Pordenone in data 27/05/1993 ai nn. 12/vol. 788 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 14/08/1993 ai nn. 9138/7068.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno Nuda Proprietà del Fg. 4 mapp. 116 Sub 1, 2, 3 e 4 dal 03/08/1993 al 06/02/1998.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesco Simoncini in data 03/08/1993 ai nn. 1793 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 27/08/1993 ai nn. 9508/7357.

Note: Alla sig. [redacted] usufrutto per l'intero.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] Usufrutto dal 06/05/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Donazione usufrutto a rogito di Notaio Luca Sioni in data 06/05/1997 ai nn. 3631 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 26/05/1997 ai nn. 6145/4681.

Titolare/Proprietario: [redacted] 1/2 Nuda Proprietà del sub 2 dal 18/02/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GERARDI Gaspare in data 18/02/1998 ai nn. 15740 - trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 23/02/1998 ai nn. 2172/1620.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica n. 23/8/71

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di ricovero attrezzi agricoli e scala accesso granaio nel fabbricato rurale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/11/1971 al n. di prot. R23087-1

Numero pratica: Pratica 6/9/76

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato da adibire a ricovero attrezzi

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 10/09/1976 al n. di prot. R6097-6

Numero pratica: Prot. 006291 del 29/3/2001

Intestazione: [redacted] e [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Intervento di straordinaria manutenzione fabbricato residenziale bifamigliare
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 29/03/2011 al n. di prot. 006291

Numero pratica: Prot. 006075 del 24/3/2004

Intestazione: [redacted] e [redacted]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera alla DIA prot. n. 6291 del 29/3/2001

Per lavori: Straordinaria manutenzione fabbricato residenziale bifamiliare consistente in modifiche interne e prospettiche

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/03/2004 al n. di prot. 006075

Numero pratica: Pratica Edilizia E-57-2011, Posiz. archivio 2011/028

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Straordinaria manutenzione del tetto del fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 25/03/2011 al n. di prot. 0004827

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
 note: La Centrale Termica è stata trasformata in tettoia con barbecue

Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiliare n. 13 del 6/3/2014, approvata con delibera consiliare n. 49 del 1/9/2014, confermata nell'esecutività con D.P.Reg. 0250/Pres. del 23/12/2014 con l'introduzione delle modifiche indispensabili al totale superamento delle riserve espresse, pubblicata sul BUR n. 2 del 14.01.2015
Zona omogenea:	B3: di completamento estensiva
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:	mc/mq 0,8 o pari a esistente + 150 mc per ogni unità funzionale

Altezza massima ammessa:	m 9 o pari a esistente
--------------------------	------------------------

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato isolato ad uso residenziale diviso in subalterni:

Sub 1: appartamento posto al piano terra con annessi staccati ad uso tettoia-deposito attrezzi e ripostiglio-pollaio;

Sub 2: appartamento posto al primo piano con soffitta non praticabile;

Sub 3: garage

Ai sub 1 e 2 è comune la C.T. (ora trasformata in tettoia con barbecue).

Ai sub 1, 2 e 3 è comune l'area di pertinenza

Di seguito si relazione sul sub 2

Il sub 2 identifica l'appartamento posto al primo piano, accessibile da scala in cemento rivestita in ghiaino lavato, ringhiera in ferro e pensilina a protezione dell'ingresso con tenda retrattile.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca con box doccia.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] **Usufrutto**

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] e per la Nuda Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] **Nuda proprietà**

[redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito ante 1971 (1956? non si trovano pratiche edilizie dell'epoca)

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004 - la manutenzione straordinaria del tetto di cui alla DIA del 2011 non è stata eseguita.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza interna di circa: m 2,65/2,85

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Ci sono perdite dal tetto.

Elettrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**
 Note: In comune non sono depositati i certificati di conformità e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**

Termico
 tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **buone**
 conformità: **da collaudare**
 Note: In comune non sono depositati i certificati di conformità e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione.
 Il riscaldamento avviene tramite radiatori adeguatamente distribuiti e funzionanti con stufa a pellet situata nell'appartamento al piano terra.
 Un'ulteriore stufa a pellet è situata in soggiorno ed è un ausiliario al riscaldamento dei locali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con parziale rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al 1° piano	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00	€ 750,00

120,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Frazione Tamai

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950,00

Accessori al Fig. 4 mapp. 161 sub 2:

- A - 1. Tettoia: posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 5.00 mq
 Valore a corpo: € 400
 Note: Ben comune ai sub 1-2, il valore stimato è relativo ad una parte (sub 2)

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato isolato ad uso residenziale diviso in subalterni:

Sub 1: appartamento posto al piano terra con annessi staccati ad uso tettoia-deposito attrezzi e ripostiglio-pollaio;

Sub 2: appartamento posto al primo piano con soffitta non praticabile;

Sub 3: garage.

Ai sub 1 e 2 è comune la C.T. ora tettoia con barbecue

Ai sub 1, 2 e 3 è comune l'area di pertinenza al sub 4.

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili. Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIaip.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 25% applicato per

prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

16.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Brugnera;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino immobiliare FIMAA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da osservatorio immobiliare per case di civile abitazione normali:

€ 700,00/950,00

Da Borsino FIMAA per Brugnera zona periferica:

nuovo € 1.300,00/1.500,00, usato € 600,00/1.000,00

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

16.3 Valutazione corpi:

A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al 1° piano	120,00	€ 750,00	€ 90.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore accessori			€ 400,00
Valore complessivo intero			€ 90.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 4 mapp. 116 sub 2	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia-barbecue	120,00	€ 90.400,00	€ 90.400,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.600,00
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

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

*

CONDIZIONI DI VENDITA

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Casarsa della Delizia, 11-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean

Allegati

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2 : PRGC
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali
- ALLEGATO N. 4 : Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 5 : Licenza edilizia n. 23/8/71
- ALLEGATO N. 6 : Licenza edilizia n. 6/9/76
- ALLEGATO N. 7 : DIA 6291 del 29/03/2001
- ALLEGATO N. 8 : DIA Variante alla 6291 E/86/2004
- ALLEGATO N. 9 : DIA E/57/2011
- ALLEGATO N. 10 : Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 11 : Comodato d'uso
- ALLEGATO N. 12 : Stato civile
- ALLEGATO N. 13 : Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 14 : Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 15 : Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 16 : Certificati APE con ricevute di deposito