

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **192/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Franco Pizzioli**
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 29 gennaio 2015, nell'Esecuzione Immobiliare n° 192/2014, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 25 febbraio 2015, davanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si omette la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 6 marzo 2015, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, inviata all'esecutato [REDACTED] all'avv.to Alberto SCOTTI, procuratore legale dell'Istituto di Credito esecutante, ed al sostituto del Custode, presso le rispettive sedi, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 20 marzo 2015 alle ore 15:00, presso gli immobili staggiti siti in comune di Pasiano di Pordenone, frazione Cecchini, via Galoppat, 11, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 27 marzo sempre alle ore 15:00, nello stesso luogo e se del caso, con accesso forzato;
- il giorno ed all'ora come sopra stabiliti vengono iniziate, senza alcun ostacolo, le operazioni peritali di rito, rivolte ai rilievi metrici, descrittivi e fotografaci dei beni staggiti;
- tale operazione avviene, alla presenza dell'esecutato e del collaboratore del sostituto del Custode, il quale redige il verbale di primo accesso che viene debitamente sottoscritto da tutti presenti ed allegato alla presente;
- in tempi diversi vengono accertati e prodotta copia dei provvedimenti edilizi, vengono effettuati gli accertamenti e prodotta la documentazione di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari ed Archivio Notarile di Pordenone.

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**

Località/Frazione **Cecchini**

via Galoppat 11-13

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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in CAP: 33087 frazione: Cecchini, via

Galoppat 13 - 15

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Nessuna

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 33087 frazione: Cecchini, via

Galoppat 11

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Coerenze

L'edificio nel suo insieme confina:

a nord-ovest: muro comune o aderente fabbricato mapp. 751 e corte mapp. 31 F. 12;

a nord-est: corte mapp. 31 F. 12;

a sud-est: corte mapp. 160 F. 12;

a sud-ovest: mapp. 152 F.12.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un edificio già a destinazione di attività di panificazione, ubicato nella frazione di Cecchini nel comune di Pasiano di Pordenone.

La frazione sorge a ca. mt 3100 a nord del capoluogo comunale di Pasiano di Pordenone, a ca. mt. 2400 a sud-est del capoluogo comunale di Prata di Pordenone e a ca. mt. 500 dalla strada provinciale 9 detta anche Strada del Mobile A, asse viario di notevole

importanza essendo bretella di collegamento con la strada denominata Pordenone-Oderzo, pure di notevole importanza.

La Strada del Mobile detta, costituisce circonvallazione alla frazione di Cecchini sollevando la stessa dal traffico pesante e leggero che gravita in zona dovuto alla presenza di diversi insediamenti produttivi che insistono nella cintura periferica.

Per tale aspetto la frazione presenta una località tranquilla nella vita quotidiana.

Presso la frazione non insistono particolari servizi se non quello della scuola prima a cui è annessa la palestra, oltre all'edificio di culto religioso con annesso oratorio.

I collegamenti pubblici sono garantiti da servizio extraurbano

INSEDIAMENTO

Quanto in esame sorge a ca. mt 30 a nord-est via Galoppat, dalla quale avviene l'accesso transitando su sedime di terze proprietà, immettendosi su ampio piazzale. Quest'ultimi sono asserviti al transito a favore delle diverse unità immobiliari in esso prospicienti costituite, oltre a quanto in oggetto, da punto di rivendita dell'attività di panificazione con annesso magazzino, dismessi, da una abitazione e da una modesta attività artigianale di falegnameria; l'asservimento testé citato, seppur non esplicitamente costituito con titolo deve essere inteso per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 cod. civ.) ovvero per decorso periodo ultraventennale (art. 1158 e seguenti del cod. civ.) e deve essere esteso a tutti i servizi quali fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto ecc. necessari alla residenza o alle attività consentite.

Il tratto di sedime dalla pubblica via al piazzale è pavimentato in conglomerato bituminoso, mentre il piazzale è pavimentato in massello di calcestruzzo leggero.

Tra il sedime d'accesso ed il piazzale è posto un cancello ad apertura automatica a scorrere.

L'immobile in esame è costituito da un edificio, privo di sedime scoperto, a sviluppo planimetrico a forma geometrica rettangolare a due livelli fuori terra di cui:

a) il piano terra adibito, per una parte, ad attività di panificazione ora dismessa ed in

stato di abbandono, e l'altra parte, non oggetto di pignoramento ed esecuzione, ma comunque pertinenza dell'attività, essendo costituita da vano per lo stoccaggio delle farine e da servizi igienici con annesso spogliatoio, nel rispetto delle norme igienico sanitarie che regolano l'attività di panificazione; le due distinte destinazioni sono delimitate dal sotto scala della scala che conduce al piano primo;

b) il piano primo, che si estende sull'intera superficie delle due sottostanti destinazioni, è costituito da una abitazione, anch'essa in stato di abbandono, accessibile a mezzo di una scala interna che raggiunge il livello di piano con unica rampa rettilinea, partendo dalla corte esterna di terze proprietà.

Essendo privo di sedime scoperto, le murature perimetrali costituiscono il confine di proprietà, di cui tre pareti prospettano su corti scoperte di terze proprietà, mentre la quarta parete, costituita da un lato minore, è posta in aderenza o costituisce muro comune, di fatto non accertabile, ad edificio contermini di terze proprietà.

Anche parte della parete a alto nord-ovest, versol'estermità, ovest presenta le medesime caratteristiche.

A lato nord-est e nord-ovest si estende un'area urbana di terze proprietà ove sono staccate masserie varie abbandonate provenienti da demolizioni e scavi, inoltre parte della parete nord-ovest del fabbricato è invasa da piantagione selvatica d'essenza edera.

Strutturalmente, per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione, il fabbricato presenta murature perimetrali verticali in mattoni pieni e forati poggianti su fondazioni in calcestruzzo, e, al solo piano terra, telaio di spina lungo l'asse maggiore costituito da pilastro e trave fuori spessore, solai del tipo latero cemento e legno, tetto, a doppia falda inclinata, tipo capanna con colmo corrente lungo l'asse maggiore, in orditura lignea con manto di copertura in tegole di laterizio, opere di gronda in lamiera preverniciata, intonaco esterno a malta del tipo civile finito a fino.

Lungo entrambi i lati maggiori corre la lina del tetto a sporgere su terze proprietà, tale fattispecie costituisce asservimento a favore e debbasi ritenere costituito per decorso periodo ventennale.

Inoltre un canale pluviale corre obliquamente lungo la parete nord-est convogliando le acque meteoriche, per lo smaltimento, presso il piazzale sopra descritto.

Dalle attestazione rilasciate dai rispettivi Enti erogatori ed allegate alla presente, emerge che il civico n° 11 di via Galoppat è servito da acquedotto comunale con utenza intestata a [REDACTED] mentre l'attività produttiva (panificio) F. 12 mapp. 32-160 è autorizzata all'allacciamento alla rete fognaria comunale e allo scarico di acque reflue.

Considerata la tipologia dell'insediamento, è possibile che entrambe le unità staggite godano dei servizi di cui sopra e che per semplicità i rispettivi contratti siano stati stipulati individuando un solo bene ed una sola persona.

Comunque in sede di assegnazione si ritiene debbasi verificare la situazione, in particolare per rendere autonome le varie unità servite.

Caratteristiche zona: centrale della frazione

Area urbanistica: residenziale con nelle immediate vicinanze zona industriale

Importanti centri limitrofi: Pasiano di Pordenone e Prata di Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: servizio autocorriere extraurbano

Servizi offerti dalla zona: vedasi relazione di cui sopra.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone),

Libero

Identificativo corpo: B

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

Libero

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:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

a) a favore del fondo identificato al foglio 12 mappale 32 sub 1 (ora sub 3) superficie (mq)

rogito notaio Simone Gerardi in data 07/08/1987 rep. n. 85.353 registrato Pordenone in data 19/08/1987 al n. 73 II V trascritto a Pordenone in data ai nn. RG 9.046 RP 7.096

Con tale atto, all'articolo 5, viene costituito il diritto di transito a carico dell'immobile F. 12 mapp. 160 a favore dell'unità F. 12 mapp. 32 sub 1 ora sub 3;

b) Il compendio immobiliare in origine di titolarità del dante causa DE BIASIO Albano, di cui, a seguito della successione del medesimo e successive cessioni a titolo oneroso e gratuito, ha subito variazioni nella consistenza e nella titolarità, esso era costituito dalle unità immobiliari F. 12 mapp. 32 sub 1 e 2 e 160, formando unico corpo.

Tale consistenza ed unica titolarità non necessitava la costituzione di

asservimenti in particolare a carico dell'area scoperta del mapp. 160, pertanto gli atti traslativi, successivi alla successione, seppur non menzionando tale fattispecie di aggravio, si può ritenere che lo scoperta del mapp. 160 sia un sedime, come di fatto, asservito al transito, alle installazioni delle reti dei servizi primari ovvero a tutte quelle opere necessarie ad un vivere civile ed all'attività commerciale.

Al livello del primo solaio, lungo parte del fronte principale, è installata una pensilina a struttura metallica con copertura in materiale plastico traslucido.

Tale particolare costruttivo, appare, seppur di dimensioni e caratteristiche diverse, nel progetto licenziato il 6 settembre 1960 rilasciato al dante causa [REDACTED]

Da ciò si può ritenere che la struttura costituisca un diritto acquisito per destinazione del padre di famiglia ovvero per decorso periodo ventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] datore d'ipoteca, e [REDACTED] [REDACTED], debitore non datore d'ipoteca, derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 145.040,00 - Importo capitale: € 72.520,00

rogito notaio Jus Romano in data 05/09/2008 rep. n° 125.287/26.137 iscritto presso l' Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 09/09/2008 ai nn. RG 14.725 RP 2.807

Alla data del 16 aprile 2015 non risultano iscritti ulteriori gravami.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED] derivate da verbale di pignoramento a rogiti Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 7 luglio 2014 rep. n° 1.140/2014, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18 luglio 2014 ai nn RG 7.933 RP 5.985, per l'importo d'€ 52.130,29 oltre interessi e spese.

Alla data del 16 aprile 2015 non risultano iscritti ulteriori gravami.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: presunta classe "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: presunta classe "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: nessun

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per entrambe le unità immobiliari staggite dal 22/12/1982 al 07/08/1987 (ante ventennio)

- [REDACTED] - proprietà 2/6

- [REDACTED] - proprietà 1/6

- [REDACTED] - proprietà 1/6

- [REDACTED] - proprietà 1/6

- [REDACTED] - proprietà 1/6

Titolo: denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi il 22 dicembre 1982 registrata Pordenone in data 01/06/1984 al n° 625 vol. 60, trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Pordenone in data 27 novembre 1984 ai nn. RG 11.425 RP 9.422

Titolare/Proprietario:

Immobile F. 12 mapp. 32 sub 3 8ex sub1) dal 07/08/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED], in forza di atto di

compravendita a rogito notaio Simone Gerardi in data 07/08/1987 ai nn. 85.353 registrato Pordenone in data al n° 73 serie II V trascritto a Pordenone in data 01/09/1987 ai nn. RG 9.046 RP 7.096

Note: Questo titolo ha per oggetto l'acquisto della quota di 5/6 dell'unità immobiliare F. 12 mapp. 32 sub 3, la restante quota pari ad 1/6 è già di titolarità del [REDACTED] in dipendenza della successione in morte di [REDACTED] sopra riportata.

Titolare/Proprietario:

Immobile F. 12 mapp. 32 sub 5 dal 18/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] in forza di atto di donazione a rogito notaio Pierluigi Romagnoli in data 18/12/1991 rep.n° 48.012/28.358 registrato Pordenone in data 07/01/1992 al n° 178 serie I V trascritto a Pordenone in data 10/01/1992 ai nn. RG 743 RP 658

Note: Questo titolo ha per oggetto la donazione della quota di 5/6 dell'unità immobiliare F. 12 mapp. 32 sub 5, la restante quota pari ad 1/6 è già di titolarità del [REDACTED] in dipendenza della successione in morte di [REDACTED] sopra riportata.

7. PRATICHE EDILIZIE: per entrambe le unità immobiliari staggite

Da accertamenti catastali emerge che il fabbricato, completo delle unità staggite, sussisteva sin dall'impianto del nuovo catasto, inizi anni 1950, mentre presso gli atti depositati presso l'archivio comunale, sussiste il solo provvedimento che segue

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in CAP: 33087,

Identificativo: A

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in CAP: 33087,

Identificativo: A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: trasformazione fabbricato

Rilascio in data 06/09/1960 al n. di prot. 4.657

Abitabilità/agibilità in data 27 giugno 1961 al n. di prot. ===

NOTE:

L'intervento di cui la presente autorizzazione ha per oggetto la sopraelevazione e sistemazione interna.

Dagli atti si desume che trattasi di intervento su area precedentemente occupata da fabbricato rurale con nuova destinazione a forno ed abitazione, i cui lavori ebbero inizio il 10 settembre 1960 ed ultimati il 10 aprile 1961.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 33087,

Identificativo: B

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 33087,

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3] - Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame della documentazione tecnica amministrativa in atti presso gli Uffici Comunali emerge il solo titolo del 6 settembre 1960 al quale vengono riferite le difformità riscontrate:

Regolarizzabili mediante:

Le difformità riscontrate sono sanabili in applicazione dell'articolo 50 co. 3 della L.R. n° 19/2009

Descrizione delle opere da sanare:

- maggior altezza utile dei locali al piano terra, progetto mt. 3,00, di fatto mt. 3,12;

- maggior altezza utile dei locali al piano primo, progetto mt. 2,80, di fatto mt. 2,87;

L'altezza totale del fabbricato, comunque, non ha subito alcuna variazione in quanto è stato recuperato il volume del sottotetto;

- diversa distribuzione interna dei locali al piano primo;

- diversa distribuzione e dimensioni della forometria esterna;

- diverso andamento del tetto, di progetto a tre falde, realizzato a doppia falda tipo capanna;

- ulteriori difformità accertabili in sede di rilievo puntuale comunque non sono rientranti nella tipologia " variazioni essenziali" di cui all'art. 40 della L.R. n° 19/2009.

Comunque prima di procedere a qualsiasi attività rivolta alla sanatoria si consiglia un coordinamento con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Laboratori per arti e mestieri [C3] - Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2 + mc. 200/unità funzionale
Rapporto di copertura:	Non disciplinato
Altezza massima ammessa:	mt. 10,00
Volume massimo ammesso:	attualmente saturo
Residua potenzialità edificatoria:	da verificare l'applicabilità, con coordinamento con l'Ufficio Tecnico Comunale del disposto del capo VII della L.R. n°19/200
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	per una corretta valutazione delle possibilità edificatorie e di destinazione d'uso, si rimanda

	all'allegato n° 6.2 , Norme Tecniche Attuative da correlare con altre leggi del settore
--	---

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

LOCALE DI PANIFICAZIONE

Si estende a figura geometrica rettangolare in unico locale delimitato su tre lati dalle muratura perimetrali e dal quarto lato dal vano scala che conduce al piano primo.

Ad esso s' accede dalla corte insistente a lato sud-est tramite due vani porta, di dimensioni normali, che congiuntamente ad una finestra nella stessa parete e da altra finestra a lato nord-est, quest'ultima munita di inferriata, garantiscono una sufficiente illuminazione ed aerazione naturali del locale.

Le finiture, tipiche dell'epoca di costruzione sono costituite da pavimentazione in piastrelle di cemento e graniglia lapidea comunemente dette marmette poste su sottofondo cementizio poggiante su vespaio in ghiaia di riporto, intonaco interno a malta cementizia a tre strati di cui l'ultimo a vista a calce e sabbia finito a fino, parti di parete rivestire in piastrelle maiolicate, serramenti esterni in profilo d'alluminio anodizzato con oscuramento tramite avvolgibili in doghe orizzontali di plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve ritenere in degrado, privo di qualsiasi requisito idoneo a qualsiasi tipologia di attività che vogliasi intraprendere ovvero bisognoso di un intervento radicale di ristrutturazione.

Anche gli impianti tecnologici essi devo ritenersi obsoleti e fatiscenti quindi di completamento

rifacimento nel rispetto delle norme vigenti.

Non sussiste alcuna certificazione di conformità degli impianti.

All'interno del locale, oltre a varie masserizie già in uso all'attività, è presente una quantitativo di ca. mc. 5 di materiale edile proveniente dalla demolizione delle strutture che costituivano il forno.

Particolare attenzione si deve attenere alla destinazione d'uso che, seppur avendo una destinazione a laboratorio di panificazione, tale attività non può essere esercitata in assenza dei servizi ed accessori annessi costituenti altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

DATI TECNICI

Sviluppa una superficie utile pari a mq. $(7,06 \times 9,03) = 63,75$ con altezza utile di ml. 3,12
Sviluppa una superficie utile pari a mq. $(7,06 \times 9,03) = 63,75$ con altezza utile di ml. 3,12

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

--

Accessori:

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

ABITAZIONE

Ubicato al piano primo occupa l'intera superficie della pianta del fabbricato, ad essa si accede dalla corte esterna, di terze proprietà, tramite una scala interna ad unica rampa interna posizionata tra il zona notte e la zona notte.

Questa scala immette su ampio corridoio che si sviluppa lungo tutto il lato nord-ovest dello stabile ed al cui lato opposto immettono i vani abitativi costituiti da due camere da letto,

bagno con anti bagno, all'estremità nord-est, la cucina, estremità sud-ovest, ovvero tutti i locali hanno orientamento sud-est con prospetto presso la corte da cui avviene l'ingresso.

Il corridoio gode di due finestre inserite alla parete nord-ovest, ma munite di inferriata che impedisce lo sporgere dell'affaccio, senza aggravio dell'aerazione e dell'illuminazione naturale del corridoio stesso.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione con divisori interni in laterizio, intonaci a malta del tipo civile, pavimentazioni cemento e graniglia lapidea comunemente dette marmette e moquette, rivestimento delle parti ai locali "bagnati, in piastrelle maiolicate, apparecchi sanitari in ceramica vetrificata con rubinetteria in acciaio inox, impianto di riscaldamento con elementi scaldanti in acciaio lamellare e tubazioni in metallo nero correnti a vista, porte interne cieche del tipo tamburato con compensato in pioppo e finte a tinta smalto, serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza abete, a due e tre ante, finito a smalto con inserito vetro semplice con oscuramento tramite avvolgibili in doghe orizzontali di plastica, scala costituita da gradini in cemento e graniglia lapidea realizzati fuori opera.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenuto pessimo, privo di qualsiasi requisito igienico sanitario che possa permettere l'agibilità.

Per quanto sopra l'unità abitativa per riottenere i requisiti rivolti all'agibilità tale deve essere soggetta ad un profondo ed integrale intervento di ristrutturazione.

Anche gli impianti tecnologici devono ritenersi obsoleti e fatiscenti, quindi di completo rifacimento nel rispetto delle norme vigenti.

Non sussiste alcuna certificazione di conformità degli impianti

Sviluppa una superficie utile pari a mq. $(7,06 \times 14,00) = 98,84$ con altezza utile di ml. 2,95

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio	superf. interna netta	64,00	1,00	64,00
abitazione	superf. interna netta	99,00	1,00	99,00
		163,00		163,00

Accessori:

nessuno

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

Comparativo.

Si ritiene opportuno costituire unico lotto in considerazione della peculiarità delle unità staggite che, se aventi diversa titolarità, andrebbero ad aggravare i pesi già presenti nel sito in particolare nella convivenza civile assimilata ad attività.

Seppur il mercato immobiliare, all'attuale momento presenta forte stagnazione, molto probabilmente un unico lotto consente un maggior interesse.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Agenzie Immobiliari locali

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	laboratorio	64,00	64,00	19.200,00	19.200,00
B	abitazione	99,00	99,00	39.600,00	39.600,00
				58.800,00	58.800,00

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%) – 25% -

€ 14.700,00

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 ed oblazione:

€ 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

spese ed oneri per smaltimento materiale edile derivante da demolizione stoccato presso il locale al piano terra

€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 36.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ALLEGATI:

n° 1: copia verbale d'accesso

n° 2: estratto mappa all'attualità

n° 3: catastali

n° 3.1.a: planimetrie catastali all'impianto sub 1

n° 3.1.b: planimetrie catastali all'impianto sub 2

n° 3.2.a: elaborato planimetrico attualità

n° 3.2.b: planimetrie catastali all'attualità sub 3

n° 3.2.c: planimetrie catastali all'attualità sub 5

n° 3.2.d: planimetrie catastali all'attualità sub 3

n° 3.3: visura storica terreni


n° 3.4.a: visura storica sub 1-2 imp

n° 3.4.b: visura storica sub 1-2 var

n° 3.5: visura storica sub 3

n° 3.6: visura storica sub 5

n° 4: titoli di provenienza

n° 4.1: denuncia di successione de cuius 

n° 4.2: atto CV notaio S. Gerardi rep. 85353

n° 4.3: atto Donazione notaio PL Romagnoli rep. 48012

n° 5 : Titoli abilitativi alla costruzione

5.1.a: licenza edilizia del 6 settembre 1979

5.1.b: abitabilità del 27 giugno 1961

5.2: copia certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori

n° 6 : Urbanistica

6.1.a: estratto PRGC

6.1.b: estratto NTA al PRGC

n° 7 : Documentazione fotografica

n° 8 : autorizzazioni varie

8.1: allacciamento alla pubblica fognatura

8.2: allacciamento acquedotto comunale

La presente relazione è corredata dai seguenti fascicoli:

ALLEGATO A : certificazione in originale attestante l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori

ALLEGATO B : planimetrie catastali in atti

ALLEGATO C : estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

Originale ed una copia della presente unitamente in CD -ROM ed allegati A, B, e C, vengono depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

L'intero elaborato e suoi allegati vengono inviati a mezzo posta elettronica certificata su supporto "redattore".

A mezzo del servizio postale con procedura di raccomandata AR, viene inviato CD-ROM all'avv.to Alberto Scotti, legale patrocinatore dell'esecutante, mentre all' esecutato viene inviata copia cartacea, presso le loro rispettive sedi

Gli allegati B e C non vengono trasmessi alle parti esecutanti ed esegutate.

La presente relazione è costituita da n° 22 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione: 21-04-2015 15:04:24

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

N=-9000

E=-3700



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND

Vis. ord. (1.00 euro)

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

FLS

MOD. BN (CEL)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PASIANO via GALOPAT civ. 11

DITA :

1

PROP. x 2/6

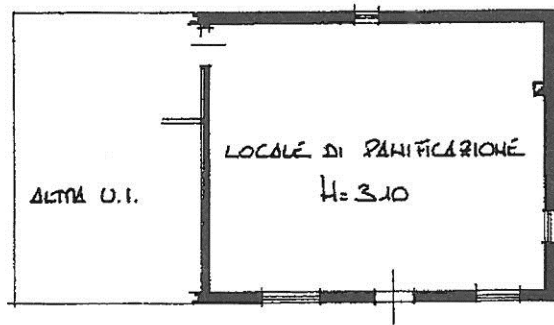
PROP. x 1/6

PROP. x 1/6

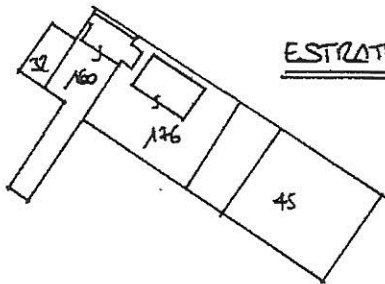
PROP. x 1/6

PROP. x 1/6

ALLEGATO n° 3.2.b

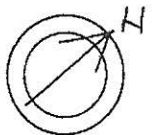


PIANTA PIANO TERRENO



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/02/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE(G353) - < Foglio: 12 Particella: 32 - Subalterno 3 >

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM.
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/09/1990 - Data: 27/02/2015 - n. PN0022692 - Richiedente PIZZIOLI FRANCO
F. 12 Fornito di acq.: A4 (211x297) - Patt. di scala: 1:1

19 SET. 1990

3918

della provincia di ...

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

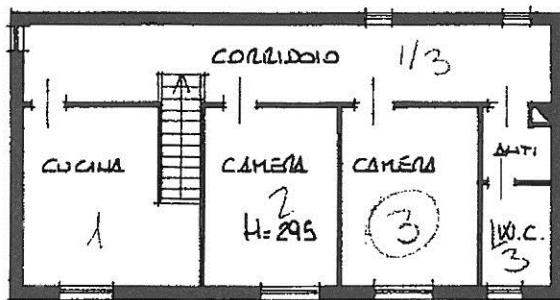
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PASIANO via GALLOPAT civ. 11

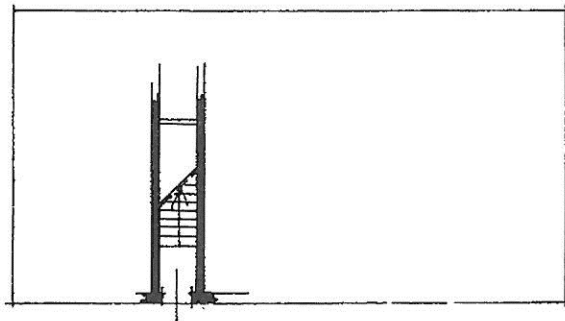
DITTA :

n° 2

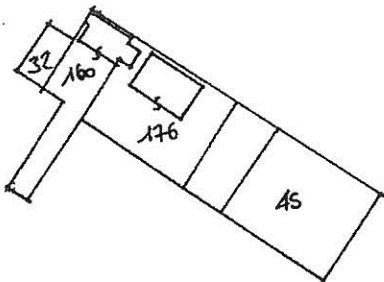
ALLEGATO n° 3.2.c



PIANTA PIANO PRIMO

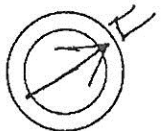


PIANTA PIANO TERRENO



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto del fabbricato in situazione al 27/02/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE(G3553) - < Foglio: 12 Particella: 32 - Subalterno 5 >
VIA GALLOPAT piano: 1-1

Ultima Planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazioni
Data presentazione: 19/09/1990 - Data: 27/02/2015 - n. PN0022690 - Richiedente PIZZIOLI FRANCO
F. 12
27

Compilata dal COM.
(Titolo, cognome e nome)
Data presentazione: 19/09/1990 - Data: 27/02/2015 - n. PN0022690 - Richiedente PIZZIOLI FRANCO
F. 12
27
della provincia di PN

RISERVATO ALL'UFFICIO
19 SET. 1990
3918