
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

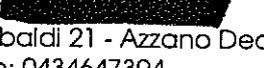
promossa da: **Banca della Marca Credito Cooperativo - società
cooperativa**

contro: 

N° Gen. Rep. **188/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
01-04-2015

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Bortolus**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: angelo.bortolus@libero.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

Beni in Chions (Pordenone)
via Ambrosoli n.8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 30, particella 481, subalterno 1, indirizzo Via Ambrosoli G., piano S1-T, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 742,70

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: La regolarità catastale si è ottenuta in forza alla variazione della planimetria catastale effettuata dallo scrivente tecnico, tramite Do.C.Fa. allegato alla presente (All. 8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLIS [redacted]

[redacted], libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 12 dicembre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi. A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Chions, sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere

con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 3), nonché il certificato di stato civile dell' esecutato (ALL. 6). Il giorno 28 gennaio 2015 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Chions, via Ambrosoli, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Venier Daniele, del cognato dell'esecutato sig. [REDACTED] è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro

[REDACTED] derivante da pignoramento rogito Ufficiale Giudiziario in data 11/10/2013 ai nn. 1565/2013 trascritto a Pordenone in data 06/11/2013 ai nn. 14895/10629

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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 attiva a favore di Banca Popolare Udinese contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo -

rogito Notaio Pascatti Giovanni in data 04/05/1995 ai nn. 60757 trascritto a Pordenone in data 08/05/1995 ai nn. 5213/800

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Udinese contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo -

rogito Notaio Pascatti Giovanni in data 18/01/1996 ai nn. 64678 trascritto a Pordenone in data 26/01/1996 ai nn. 1250/126

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca popolare Friuladria contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo -

rogito tribunale di Pordenone in data 17/09/2010 ai nn. 1338
trascritto a Pordenone in data 28/09/2010 ai nn. 14609/2898

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Milano assicurazioni contro
[redacted] derivante da decreto ingiuntivo -
rogito tribunale di Pordenone in data 18/02/2010 ai nn. 5759/2010
trascritto a Pordenone in data 15/12/2010 ai nn. 18658/3722

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito
Cooperativo - società cooperativa contro [redacted]
derivante da concessione a garanzia di mutuo -
rogito notaio Vuolo Paolo in data 13/12/2010 ai nn. 4262/3178
trascritto a Pordenone in data 20/12/2010 ai nn. 18823/3756

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione
dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto
(Al.7)

Indice di prestazione energetica: F

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/10/1994 al 09/12/2010

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in
data 03/10/1994 ai nn. 24258

trascritto a Pordenone in data 10/10/1994 ai nn. 10653/7996

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 09/12/2010 al attuale proprietario

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vuolo Paolo in data
09/12/2010 ai nn. 4254/3172

trascritto a Pordenone in data 10/12/2010 ai nn. 18366/12212

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Identificativo: 94/196 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione abitazione civile unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/1994

Rilascio in data 15/11/1994 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 16/02/2000 al n. di prot. 12534/99

NOTE: Autorizzazione di variante del 11-03-1996 prot. 8967

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini (A7)**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stata realizzata una parete divisoria al piano seminterrato, che era prevista nel titolo autorizzativo. Tale irregolarità può essere risolta con un aggiornamento di planimetria da presentare all'ufficio tecnico. La porta che divide il ripostiglio-ct dal garage dovrà essere sostituita con una porta di classe 0 (metallica)

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini (A7)**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ADescrizione : **Abitazione in villini (A7) di cui al punto A**Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una villa di abitazione, con annesso garage, completo di uno scoperto pertinenziale adibito a verdegiardino. L'immobile oggetto di stima è accessibile dalla via Ambrosoli tramite un accesso carraio ed uno pedonale, provvisti di cancelli metallici ad ante comandati elettricamente, ed è situato in zona semicentrale nell'abitato del comune di Chions. L'intero lotto immobiliare oggetto di esecuzione, ha una forma planimetrica regolare (ALL. 1). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato (Foto n.1-2-3-4) collegati tra loro da due scale interne. La pertinenza è completamente recintata con muretto e rete plastificata.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra e il piano rialzato hanno un'altezza utile di mt. 2.70 sviluppano una superficie lorda

residenziale di mq. 157,00 circa e una superficie a porticato di mq. 17,00 circa. L'accesso principale, posto sul fronte della casa, avviene tramite un portico protettivo (foto 17-18) ove poi si trovano un soggiorno (foto 5-6), una sala da pranzo (foto 9), una cucina (foto 7-8). Dal soggiorno si accede al corridoio della zona notte (foto 10-16) e da quest'ultimo alla camera padronale (foto 1) con un bagno (foto 12), alle due camere singole (foto 13-14) e il bagno (foto 15). Dalla cucina, tramite la scala si accede al piano seminterrato dell'altezza utile di 2,40 mt e della superficie lorda accessoria di mq. 32,00 circa. Il piano è destinato a lavanderia (foto 19), al ripostiglio con allocata la caldaia (foto 20) e al garage (foto 21-22).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 806

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente abitata dall'esecutato, dalla sorella con la propria famiglia, presenta condizioni di buono stato di conservazione con finiture di buon livello.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo elegante:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- Il pavimento è in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, tranne nelle camere che è in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nella centrale termica, attualmente non funzionante (foto 24). Il riscaldamento è del tipo a pavimento nella zona giorno e con corpi scaldanti a radiatori nella zona notte;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	157,00	1,00	157,00
Accessori	sup reale lorda	32,00	0,50	16,00
Portico protettivo	sup reale lorda	17,00	0,33	5,61
Area di pertinenza	sup reale lorda	600,00	0,05	30,00
		806,00		208,61

Accessori:**A.1 Garage**

Intestazione:

partita foglio 30 particella 481, subalterno 2, categoria C/6, classe 1 consistenza 41 mq, superficie piano S1 rendita € 55.05,

Sviluppa una superficie complessiva di 53,00

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € **25.000,00**

Note:

L'autorimessa è situata al piano seminterrato rispetto all'abitazione, ha un'altezza utile di mt. 2.40 e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 53,00 circa (foto 21-22). Si accede oltre che dalla scala interna all'abitazione (foto 23) anche esternamente dalla via Ambrosoli (foto 3-4)

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire

un valore al mq/€ di 950,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Chions, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
min. € 600,00 / max € 800,00 (F.I.M.A.A.) min. € 750,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini con annesso Garage	208,61	806,00	223.179,50	223.179,50
				223.179,50	223.179,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 55.794,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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

€ 167.000,00

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 25, particella 10, subalterno 1, indirizzo Via Villalta 15, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: La regolarità catastale si è ottenuta in forza alla variazione della planimetria catastale effettuata dallo scrivente tecnico, tramite Do.C.Fa. allegato alla presente (All. 8)

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo sito in Chions (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 25, particella 345 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 5990, reddito dominicale: € 64.97, reddito agrario: € 40.22

Conformità catastale:

Nessuna.

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, [redacted] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezze di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 12 dicembre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi. A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Chions, sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni

Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 3), nonché l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (ALL. 6). Il giorno 28 gennaio 2015 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Chions, via Villalta, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Venier Daniele, del cognato dell'esecutato sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4).

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone),

Occupato da [REDACTED]

Note: L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione (All. 6) stipulato in data 08/02/2008 e registrato a Pordenone 13/02/2008 n. 406 vol. III. Da quanto risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (All. 6), tale contratto non è stato rinnovato alla prima scadenza 08/02/2012. Nel caso venga ritenuto valido e rinnovato il contratto stipulato nel 2008, quando anche non rinnovato nella registrazione, esso risulta di data antecedente al pignoramento e a tal proposito il sottoscritto tecnico, analizzati i prezzi di mercato per la tipologia di immobile locato, ritiene **congruo** il canone mensile concordato di € 1.100,00.

Identificativo corpo: B

terreno agricolo sito in Chions (Pordenone),

Occupato da [REDACTED]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da pignoramento

rogito Ufficiale Giudiziario in data 11/10/2013 ai nn. 1565/2013

trascritto a Pordenone in data 06/11/2013 ai nn. 14895/10629

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da pignoramento

rogito Ufficiale Giudiziario in data 11/10/2013 ai nn. 1565/2013

trascritto a Pordenone in data 06/11/2013 ai nn. 14895/10629

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Claudio Volpe in data 15/10/2008 ai nn. 8108/3183 trascritto a Pordenone in data 20/10/2008 ai nn. 16583 3217
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Claudio Volpe in data 31/07/2009 ai nn. 9243/4005 trascritto a Pordenone in data 26/08/2009 ai nn. 12325/ 2316
Note:

Annotazione presentata il 20/12/2010 RG. 2570 RP. 18907

Descrizione: Quietanza e Conferma

Annotazione presentata il 20/12/2010 RG. 2571 RP. 18908

Descrizione: Riduzione di somma

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bcc Pordenonese contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo rogito tribunale di Pordenone in data 12/01/2011 ai nn. 59/2011 trascritto a Pordenone in data 01/04/2011 ai nn. 4856/836
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED] rogito tribunale di Treviso in data 25/07/2012 ai nn. 884/2012 trascritto a Pordenone in data 31/07/2012 ai nn. 9716/1393
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Claudio Volpe in data 15/10/2008 ai nn. 8108/3183 trascritto a Pordenone in data 20/10/2008 ai nn. 16583/3217
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Claudio Volpe in data 31/07/2009 ai nn. 9243/4005 trascritto a Pordenone in data 26/08/2009 ai nn. 12325/2316

Note:

Annotazione presentata il 20/12/2010 RG 2570 RP 18907

Descrizione: Quietanza e Conferma

Annotazione presentata il 20/12/2010 RG 2571 RP 18908

Descrizione: Riduzione di somma

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bcc Pordenonese contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

rogito tribunale di Pordenone in data 12/01/2011 ai nn. 59/2011
trascritto a Pordenone in data 01/04/2011 ai nn. 4856/836

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Marca Credito
Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

rogito tribunale di Treviso in data 25/07/2012 ai nn. 884/2012
trascritto a Pordenone in data 31/07/2012 ai nn. 9716/1393

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto (All.7)

Indice di prestazione energetica: E

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1994 al 03/09/2003

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Romagnoli in data 01/12/1994 ai nn. 51447

trascritto a Pordenone in data 15/12/1994 ai nn. 13429/10056

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/09/2003 al attuale proprietario

In forza di atto di donazione a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 03/09/2003 ai nn. 45490

trascritto a Pordenone in data 09/09/2003 ai nn. 14193/9360

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/12/1994 al 03/09/2003

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Romagnoli in data 01/12/1994 ai nn. 51447

trascritto a Pordenone in data 15/12/1994 ai nn. 13429/10056

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/09/2003 al attuale proprietario

In forza di atto di donazione a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 03/09/2003 ai nn. 45490

trascritto a Pordenone in data 09/09/2003 ai nn. 14193/9360

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Identificativo: 96/014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1996

Rilascio in data 10/09/1996 al n. di prot. 902

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2002 al n. di prot. 5901/01

NOTE: Autorizzazione ambientale prot. 903 del 10/09/1996

Variante alla concessione edilizia prot. 1820 del 12/06/1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Identificativo: 002/217

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Chiusura porticato esistente, realizzazione di una pompeiana e nuova costruzione fabbricato accessorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/12/2002 al n. di prot. 13068/02

Rilascio in data 04/03/2003 al n. di prot. 12/2003

NOTE: L'agibilità non è stata mai rilasciata in quanto l'ufficio tecnico comunale di Chions ha riscontrato nei luoghi delle difformità a quanto previsto nel progetto originario. Autorizzazione ambientale n. 001/2003 del 03/03/2003

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini (A7) sito in Chions (Pordenone)

Identificativo: 05/13 CD

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Condono edilizio per ampliamento di accessorio alla residenza

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 14994/04

Dati precedenti relativi ai corpi: A

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini (A7)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Chiusura del porticato dell'edificio accessorio. Le irregolarità sono state oggetto di richiesta di condono edilizio la cui oblazione è stata versata, completa anche degli oneri connessi, resta da perfezionare la pratica ambientale per la quale si invita l'aggiudicatario a prendere preventivi contatti con l'ufficio tecnico del comune di Chions.

L'importo complessivo stimato per il perfezionamento della pratica è di € 4.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini (A7)

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione : **Abitazione in villini (A7)** di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una villa di abitazione, con annesso deposito, completo di uno scoperto pertinenziale adibito a verdegiardino. L'immobile oggetto di stima è accessibile dalla via Villalta tramite una servitù di passaggio e il mappale 345 (Foto n.29-30) ove insiste un cancello carraio ed uno pedonale, l'immobile è situato in zona periferica dell'abitato del comune di Chions. L'intero lotto immobiliare oggetto di esecuzione, ha una forma planimetrica regolare (ALL. 1). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, due fuori terra e uno interrato (Foto n.25-26-27-28) collegati tra loro dalla scala interna. La pertinenza è completamente recintata da muratura e muretto e rete plastificata. L'accesso carraio e pedonale sono provvisti di cancelli metallici ad ante comandati elettricamente.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: il piano terra ha un'altezza utile di mt. 2.50 e sviluppa una superficie lorda residenziale di mq. 102,00 circa e una superficie a porticati di mq. 36,00 circa. L'accesso principale, posto sul fronte della casa, avviene tramite un portico protettivo (foto 25) ove si trovano un soggiorno (foto 31-32), una cucina (foto 33-34), da cui si accede ad un disimpegno (foto 35), una lavanderia/wc (foto 38), un finello (foto 39-40) e al piano interrato tramite la scala (foto 36) ove si trova una cantina (foto 37). Dal soggiorno (foto 41) si accede al corridoio della zona notte (foto 42) con

un'altezza utile media di mt. 2.70 e sviluppa una superficie lorda residenziale di mq. 67,00 circa e una superficie a terrazzo di mq. 7,00 circa. Nel piano si trovano una camera padronale (foto 43) con prospiciente un terrazzo (foto 44), un guardaroba (foto 45), la seconda camera (foto 47) con un piccolo balcone (foto 48) e il bagno (foto 46). Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad portico protettivo (foto 49). All'esterno dell'abitazione si trova anche una pompeiana (foto 50).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 1537,00

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente abitata dalla sig.ra [redacted] e dal nipote [redacted] presenta condizioni di un cattivo stato di conservazione con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e con finiture originarie di buon livello.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo elegante:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- Il pavimento è in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, tranne nelle camere che è in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nella lavanderia, attualmente non funzionante. L'impianto di riscaldamento ha come corpi scaldanti i radiatori lamellari;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	102,00	1,00	102,00

Piano interrato	sup reale lorda	25,00	0,50	12,50
Piano Primo	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
Portici piano terra	sup reale lorda	36,00	0,33	11,88
Terrazze piano primo	sup reale lorda	7,00	0,33	2,31
Area di pertinenza	sup reale lorda	1.300,00	1,00	1.300,00
		1.537,00		1.495,69

Accessori:

A.1 Deposito

Intestazione:

foglio 25 particella 10, subalterno 2, categoria C/6, classe 2
consistenza 43 mq, piano T, rendita € 68,84,

Sviluppa una superficie complessiva di 66,00
Valore a corpo: € 31.350,00

Note: Il deposito è situato al piano terra in corpo staccato rispetto all'abitazione, ha un'altezza media utile di mt. 3.40 e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 66,00 circa (foto 51-52). All'interno ci sono due depositi (foto 53-54-55).

Descrizione : **terreno agricolo** di cui al punto B

L'intero scoperto pertinenziale sviluppa una superficie catastale complessiva di 5.990,00 mq. destinato esclusivamente a giardino piantumato, spazi di manovra, percorsi pedonali e carraio di pertinenza dell'abitazione. Il viale carraio ha una pavimentazione in betonelle di cemento con ai bordi delle cordonate, ed è provvisto di illuminazione. I due cancelli pedonale e carraio sono in ferro battuto, provvisti di serrature automatizzate, ma al momento non funzionanti. Non si è proceduto all'analisi chimica ed all'indagine geologica del terreno

1. Quota e tipologia del diritto100/100 di **Plena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **5990,00**Condizioni Generali dell'immobile:

L'appezzamento destinato a giardino si presenta trascurato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di pertinenza	sup reale lorda	5.990,00	1,00	5.990,00

5.990,00

5.990,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dei beni stimati, di attribuire un valore al mq/€ di 950,00 per quanto riguarda l'abitazione e mq/€ di 10,00 per quanto riguarda la pertinenza.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Chions, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/15 F.I.M.A.A.,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 600,00 / max € 800,00 (F.I.M.A.A.) min. € 750,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore Infero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini con annesso Deposito	1.495,69	1.537,00	230.255,50	230.255,50
B	Terreno pertinenziale	5.990,00	5.990,00	59.900,00	59.900,00
				290.155,50	290.155,50

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 72.538,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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.	€ 217.500,00

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Villanova**
Via **G.Leopardi**

Lotto: 001

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Prata Di Pordenone (Pordenone) frazione: Villanova,
Via G. Leopardi

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:

foglio 18, particella 21 qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 1141,
reddito dominicale: € 10.61, reddito agrario: € 5.89

Note generali:

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo sito in Prata Di Pordenone (Pordenone) frazione: Villanova,
Via G. Leopardi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà
[redacted]

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione:

[redacted]
foglio 18, particella 156 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1841, reddito dominicale: € 17.11, reddito agrario: € 11.41

Note generali:

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, [redacted] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 12 dicembre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi. A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (ALL. 2), nonché il certificato di stato civile dell'esecutato (ALL. 6). Il giorno 28 gennaio 2015 si è proceduto con il sopralluogo ai terreni oggetto di stima ubicati in Comune di Prata di Pordenone via G. Leopardi; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Venier Daniele, è stata eseguita un'attenta ricognizione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare, completa di riscontri fotografici, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4).

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),
Libero

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),
Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [redacted]

[redacted] derivante da pignoramento

rogito Ufficiale Giudiziario in data 11/10/2013 ai nn. 1565/2013

trascritto a Pordenone in data 06/11/2013 ai nn. 14895/10629

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

derivante da pignoramento

rogito Ufficiale Giudiziario in data 11/10/2013 ai nn. 1565/2013

trascritto a Pordenone in data 06/11/2013 ai nn. 14895/10629

Dati precedenti relativi ai corpi: B

20.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

20.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo

rogito notaio Vuolo Paolo in data 13/12/2010 ai nn. 4262/3178

trascritto a Pordenone in data 20/12/2010 ai nn. 18823/3756

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito

Cooperativo - società cooperativa contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo

rogito notaio Vuolo Paolo in data 13/12/2010 ai nn. 4262/3178

trascritto a Pordenone in data 20/12/2010 ai nn. 18823/3756

Dati precedenti relativi ai corpi: B

20.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/07/1994 al attuale proprietario

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Volpe Claudio in data

24/11/2009 ai nn. 9539/4233
 trascritto a Pordenone in data 26/11/2009 ai nn. 17374/11281

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/07/1994 al 24/11/2009
 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bevilacqua Guido in data
 07/07/1994 ai nn. 152
 trascritto a Pordenone in data 21/07/1994 ai nn. 7872/5946

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/07/1994 al attuale proprietario
 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Volpe Claudio in data
 24/11/2009 ai nn. 9539/4233
 trascritto a Pordenone in data 26/11/2009 ai nn. 17374/11281

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/07/1994 al 24/11/2009
 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bevilacqua Guido in data
 07/07/1994 ai nn. 152
 trascritto a Pordenone in data 21/07/1994 ai nn. 7872/5946

Dati precedenti relativi ai corpi: B

23. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

23.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

23.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E4 di interesse agricolo, paesagistico
Vincoli urbanistici:	Particella posta all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e sottoposta a vincolo paesagistico- ambientale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E4 di interesse agricolo, paesagistico
Vincoli urbanistici:	Particella posta all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e sottoposta a vincolo paesagistico-ambientale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione : Terreno agricolo di cui al punto A

Il fondo oggetto di esecuzione ha una superficie di mq. 1.141,00, di forma regolare e pianeggiante, e risulta incolto. Il terreno confina a ovest con il mappale 156, a nord con il mappale 410, a est con il mappale 634 e a sud con il mappale 268. L'accesso al fondo avviene tramite il mappale 156 della stessa ditta, costituendo di fatto un unico lotto. Risultano presenti dei fossati attorno all'appezzamento e un fabbricato fatiscente e pericolante realizzato abusivamente a confine con il mappale 268, in legno e con copertura in lastre di cemento amianto. Di detto immobile non ne viene tenuto conto in quanto non sanabile e soggetto a demolizione. Non risultano in corso contratti di locazione (All. 6) e non si è proceduto all'analisi chimica ed all'indagine geologica del terreno stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.141,00**

Condizioni Generali dell'immobile:

Il terreno è in stato di abbandono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	1.141,00	1,00	1.141,00
		1.141,00		1.141,00

Descrizione : Terreno agricolo di cui al punto B

Il fondo oggetto di esecuzione ha una superficie di mq. 1.841,00, di forma regolare e pianeggiante, e risulta incolto. Il terreno confina a ovest con la via Leopardi, a nord con il mappale 411, a est con il mappale 21 e a sud con il mappale 388. Risultano presenti dei fossati attorno all'appezzamento e la servitù di accesso si trova lungo il confine con il mappale 388. Non risultano in corso

contratti di locazione (All. 6) e non si è proceduto all'analisi chimica ed all'indagine geologica del terreno stesso. Il terreno con il mappale 21 forma un unico lotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1841,00**

Condizioni Generali dell'immobile:

Il terreno è in stato di abbandono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	1.841,00	1,00	1.841,00
		1.841,00		1.841,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq, e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 3,00

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Chions, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Indagini di mercato

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	1.141,00	1.141,00	3.423,00	3.423,00
B	Terreno	1.841,00	1.841,00	5.523,00	5.523,00
				8.946,00	8.946,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.);	€ 2.236,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore;	€ 0,00
Rimborso forfetario 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

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 6.709,50**

Allegati

- ALL. 1** - Documenti Catastali, estratto e n.f.a. P.R.G. e ispezioni ipotecarie;
- ALL. 2** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e certificati di destinazione urbanistica
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 66 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Atti di provenienza
- ALL. 6** - Estratto degli atti di matrimonio, certificato di stato libero, certificato di insussistenza di contratti d'affitto e contratto di affitto;
- ALL. 7** - Attestato di prestazione energetica
- ALL. 8** - Pratiche Do.C.Fa.
- ALL. 9** - Verbali di accesso

Data generazione 12-02-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Bortolus