



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 330/2015

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

CONTRO: 

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 11.08.2016

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p. l. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C688D

- € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
 - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Cipolat n° 9/2 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: Unico

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████ - Proprietà per 1/1, foglio 48/A, particella 478, subalterno 1, indirizzo via dei Cipolat, 9, scala --, interno 2, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 78 mq, rendita € 476,43

2. Possesso



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
 via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
 tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.l. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G88D

Bene: via dei Cipolat n° 9/2 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: Unico

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Cipolat n° 9/2 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: Unico

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Cipolat n° 9/2 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: Unico

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

5. Comproprietari

Beni: via dei Cipolat n° 9/2 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: Unico

Corpo: ABITAZIONE

Regime Patrimoniale: --

Comproprietari: Nessuno

Beni in Aviano (Pordenone)

Località/Frazione

via dei Cipolat n° 9/2

Lotto: Unico

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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cipolat n° 9/2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà



via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G88D

Regime Patrimoniale: -- - Data Matrimonio: --
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1, foglio 48/A, particella 478, subalterno 1, indirizzo via dei Cipolat, 9, scala --, interno 2, piano S1-T, comune Aviano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 78 mq, rendita € 476,43

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/03/2007 Repertorio n.: 20779 Rogante: FRANCESCO SIMONCINI Sede: SACILE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2985.1/2007)

Confini: NORD: altre unità sullo stesso lotto e mapp. 172 e 343 per quanto riguarda il lotto stesso; SUD: mapp. 515 e 522; OVEST: mapp. 409; EST: con frapposizione di passaggio comune ad altre unità sullo stesso lotto, mapp. 406 (strada di accesso) e 469.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito in una zona residenziale caratterizzata da costruzioni per lo più monofamiliari anche di pregio, con accesso da strada indicata come privata.

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]
Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Simoncini in data 28/02/2007 ai nn. 20780/12273; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2007 ai nn. 4891/1193; Importo ipoteca: € 272825; Importo capitale: € 155900.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2015 ai nn. 15178/10668.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: E' stata inoltrata richiesta a mezzo PEC all'ARES per conoscere se erano presenti ACE/APE sull'immobile in esame. Non è pervenuta alcuna risposta in merito e pertanto si è proceduto a redarre il relativo A.P.E., in allegato alla presente relazione

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/03/2004 al 28/02/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gerardi in data 12/03/2004 ai nn. 41089/11650 - trascritto a Pordenone in data 19/03/2004 ai nn. 4595/3001.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Simoncini in data 28/02/2007 ai nn. 20779/12272 - trascritto a Pordenone in data 15/03/2007 ai nn. 4890/2985.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica n° 157/2000

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/09/2000 al n. di prot. 93

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2004 al n. di prot. 29521/03

Numero pratica: Pratica 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Note tipo pratica: Pratica n° 31/2002

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/07/2002 al n. di prot. 63

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2004 al n. di prot. 29521/03

Numero pratica: Pratica 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Note tipo pratica: Pratica n° 03/0440

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 24377

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2004 al n. di prot. 29521/03

7.1

Conformità edilizia:



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

Via dell'Avlere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.f. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G688D

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile, ed in particolare i locali al piano interrato, vengono utilizzati quale zona notte, pur non avendone le caratteristiche igienico sanitarie ed in difformità da quanto indicato negli elaborati di progetto.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	C.0 - Residenziali di nuovo impianti con piano attuativo vigente (75,35%) e B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (24,65%)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto della perizia di stima è costituito da un'abitazione di testa di una schiera di 4 unità, con sviluppo su un piano terra ed un piano interrato, di pianta rettangolare, con annesso piccolo giardino di pertinenza e area scoperta dietro al piano interrato. Al piano terra l'edificio si articola in un locale ad uso ingresso soggiorno, con affaccio su un piccolo porticato antistante l'edificio, un locale ad uso cucina (originariamente camera da letto), un bagno completo di doccia ed un piccolo angolo ripostiglio. Tramite una scala interna si accede alla zona notte al piano interrato, originariamente destinato a locali a servizio dell'immobile (taverna, cantina, c.t.,...): l'attuale destinazione dei locali non è compatibile con le caratteristiche igienico sanitarie (altezza dei locali, superfici aeroilluminanti) degli stessi; ad ogni modo, troviamo una camera da letto matrimoniale con pavimentazione in legno, ed una camera da letto, oltre ad un bagno con doccia, un locale ad uso c.t. e ripostiglio ed un disimpegno. L'immobile è dotato di complessivamente n° 2 bagni completi di sanitari. Tutti i locali sono intonacati al civile, con pavimentazione in piastrelle ceramiche (estese in parte alle pareti, nella zona cucina e nei bagni) nella zona giorno ed in buona parte dell'interrato. Le finiture sono tutte originarie dell'epoca di costruzione, in discreto stato di conservazione: si rileva la presenza di muffe estese nel soggiorno ed in particolare nel bagno al piano terra, nonché il danneggiamento (estesi e profondi graffi) del portoncino di ingresso. I serramenti sono in legno spesso con vetrocamera e scuri, le porte interne di tipo tamburato. Si segnalano alcuni danni alle finiture (angoli sbrecciati, segni su muri, ecc...). Sono presenti gli impianti idrotermo sanitari di base così come l'impianto elettrico, tv e telefonico. Il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio a parete alimentati da una caldaia alimentata a gas metano, posta nella in un locale ricavato nell'interrato. La caldaia non risulta provvista del libretto di impianto. Le strutture dell'edificio sono del tipo misto in c.a. e tamponamenti in laterizio. I solai sono del tipo in latero cemento, mentre la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. Attorno all'edificio è presente un piccolo giardino recintato, con accesso diretto alla



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Avlere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBCL66H21G88D

pubblica via. Esternamente l'edificio necessita di interventi di ritinteggiatura e pulizia. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,90**

E' posto al piano: S-T

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: 2.60 m al piano terra; 2,50 m al piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). L'area a giardino viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato, in quanto i locali al piano interrato non hanno le caratteristiche igienico-sanitarie conformi all'attuale utilizzo (zona notte).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra: 6.00 x 9.20 + 0.70x2.50=	sup lorda di pavimento	1,00	56,95	€ 970,00
piano interrato: 6.00 x 9.20 + 0.70x2.50=	sup lorda di pavimento	0,50	28,48	€ 970,00

85,43

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: Aviano

Tipologia: villetta a schiera

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.f. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21C88D

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2015 zona B1 microzona 1 del capoluogo di Aviano, del Borsino F.I.A.I.P. 2015 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per abitazioni civili da 700 a 950 €/mq

Borsino F.I.A.I.P.: da 650 a 900 €/mq

F.I.M.A.A. 2014/15: da 600 a 1.100 €/mq.

8.1 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra: 6.00 x 9.20 + 0.70x2.50=	56,95	€ 970,00	€ 55.241,50
piano interrato: 6.00 x 9.20 + 0.70x2.50=	28,48	€ 970,00	€ 27.620,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.862,25
presenza di mufte in vari locali detrazione del 5.00%			€ -4.143,11
Valore corpo			€ 78.719,14
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.719,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.719,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	85,43	€ 78.719,14	€ 78.719,14

8.3 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%)

€ 19.679,78

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21GR88D

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
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.039,35
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 11.08.2016

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1* *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizie:*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica ed assenza provvedimenti sanzionatori*
- Allegato 5* *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Documentazione fotografica*

Attestato di Prestazione Energetica





Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore HOIT ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel. (0 90 90 euro)

I Particella 478

E. n. 1200

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

Dichiarazione protocollo n. 000175594 del 17/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aviano

Via Dei Cipolat

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 48

Particella: 478

Subalterno: 1

Compilata da:
Bortolini Renato

Iscritto all'albo:
Architetti

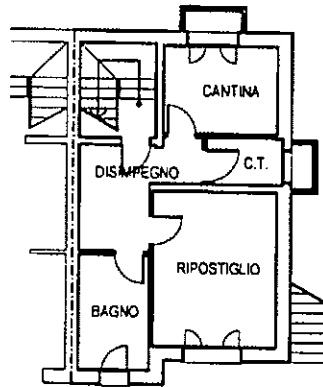
Prov. Pordenone

N. 229

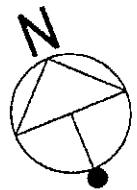
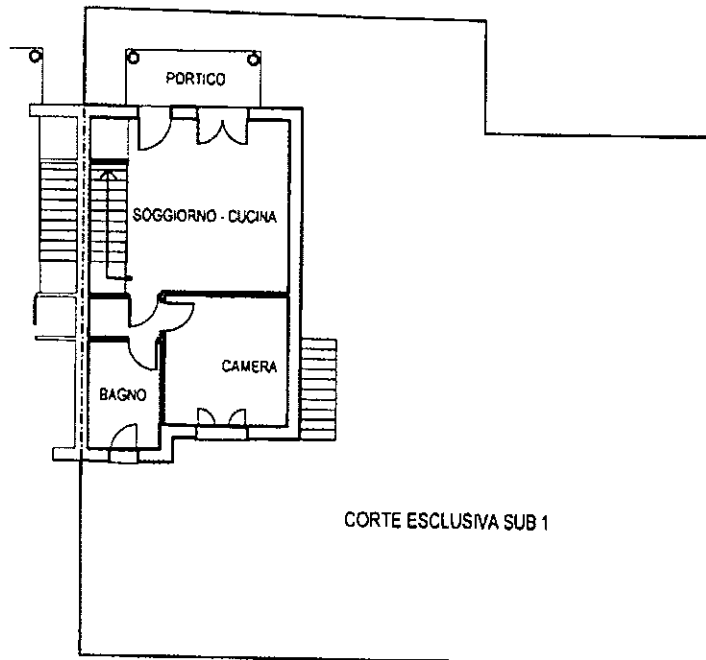
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO H= 2.50



PIANTA PIANO TERRA H= 2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2016 - Comune di AVIANO (A516) - Sez. Urb. A - Foglio: 48 - Particella: 478 - Subalterno: 1 >
VIA DEI CIPOLAT piano: S1-T;

10 metri

Ultima planimetria in atti