
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrics@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4, foglio 5, particella 878, subalterno 1, indirizzo Via Battini, piano T, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 155, rendita € 813,42

Corpo: Appartamento sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4, foglio 5, particella 878, subalterno 2, indirizzo Via Battini, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 105, rendita € 464,81

2. Possesso

Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Appartamento sub 2

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Creditori Iscritti: Silei Ludovica

Corpo: Appartamento sub 2

Creditori Iscritti: Silei Ludovica

5. Comproprietari

Beni: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Appartamento sub 2

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Appartamento sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Appartamento sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

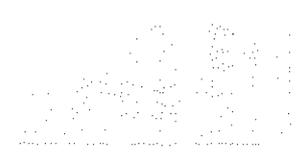
Bene: Via Battini n. 47 - Pescincanna - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 120.189,60

Prezzo da occupato: € 84.132,72

Beni in Fiume Veneto (Pordenone)
Località/Frazione Pescincanna
Via Battini n. 47



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: Appartamento sub 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4, foglio 5, particella 878, subalterno 1, indirizzo Via Battini, piano T, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 155, rendita € 813,42

Derivante da: 23.12.1997 tipo mappale n.4441: catasto terreni F.5 n.878 are 8.05 ente urbano. 18.03.1998 costituzione n.B00286: catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1, 2, 3. (omessa la soppressione dell'area urbana F.5 n.878). 19.02.2008 frazionamento n.39586: catasto terreni dal frazionamento del F.5 n.878 are 8.05 derivava il F.5 n.878 are 7.74. Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.5 n.878 ente urbano are 7.74. Alla suddetta unità immobiliare compete il bene comune non censibile identificato nel Catasto fabbricati al F.5 n.878 sub 3 via Battini snc, piano T - 1. (Per mancato

aggiornamento catastale esiste ancora l'area urbana sulla quale sono state edificate le unità immobiliari soppresse identificata nel Catasto fabbricati al F.5 n.878 via Battini, cat. area urbana.)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Appartamento sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4

[redacted] Proprietà per 1/4, foglio 5, particella 878, subalterno 2, indirizzo Via Battini, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 105, rendita € 464,81

Derivante da: 23.12.1997 tipo mappale n.4441: catasto terreni F.5 n.878 are 8.05 ente urbano. 18.03.1998 costituzione n.B00286: catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1, 2, 3. (omessa la soppressione dell'area urbana F.5 n.878). 19.02.2008 frazionamento n.39586: catasto terreni dal frazionamento del F.5 n.878 are 8.05 derivava il F.5 n.878 are 7.74. Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.5 n.878 ente urbano are 7.74. Alla suddetta unità immobiliare compete il bene comune non censibile identificato nel Catasto fabbricati al F.5 n.878 sub 3 via Battini snc, piano T - 1. (Per mancato aggiornamento catastale esiste ancora l'area urbana sulla quale sono state edificate le unità immobiliari soppresse identificata nel Catasto fabbricati al F.5 n.878 via Battini, cat. area urbana.)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato bifamiliare posto in località Pescincanna di Fiume Veneto. L'immobile si colloca lungo la SP47, di collegamento con il centro di Fiume Veneto e si inserisce in una zona prevalentemente agricola, parzialmente edificata.

Caratteristiche zona: di espansione in frazione

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Battini n. 47

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Appartamento sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Battini n. 47

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12301/2016; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7117,31; Note: Contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Immobili:
Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] itto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12302/2017; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 5053,80; Note: Contro [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà. Immobili:
Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2016 ai nn. 1778/1276; Contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Immobili: Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Denis; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12301/2016; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7117,31; Note: Contro [redacted], per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Immobili:

Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12302/2017; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 5053,80; Note: Contro [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà. Immobili:

Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2016 ai nn. 1778/1276; Contro [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Immobili: Comune di Fiume Veneto - Catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2. Le quote pignorate sono maggiori ai diritti di proprietà dei soggetti risultanti dai pubblici registri ipotecari e catastali. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Battini n. 47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F - EP gl,nren 218.99 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Appartamento sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Battini n. 47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D - EP gl,nren 181.14 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 02/04/1998 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandio, in data 20/10/1995, ai nn. 26285; trascritto a Pordenone, in data 06/11/1995, ai nn. 12297/9194.

Note: La società acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.5 n.878 area urbana, catasto terreni F.5 n.878 are 8.05.

Titolare/Proprietario: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 02/04/1998 al 18/04/2003 . In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 02/04/1998, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 21/04/1998, ai nn. 4937/3587.

Note: I soggetti acquistavano l'immobile identificato al catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2, catasto terreni F.5 n.878 ente urbano.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 18/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di riunione d'usufrutto.

Note: Riunione d'usufrutto in morte di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 02/04/1998 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandio, in data 20/10/1995, ai nn. 26285; trascritto a Pordenone, in data 06/11/1995, ai nn. 12297/9194.

Note: La società acquistava l'immobile identificato al catasto fabbricati F.5 n.878 area urbana, catasto terreni F.5 n.878 are 8.05.

Titolare/Proprietario: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 02/04/1998 al 18/04/2003 . In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 02/04/1998, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 21/04/1998, ai nn. 4937/3587.

Note: I soggetti acquistavano l'immobile identificato al catasto fabbricati F.5 n.878 sub 1 e 2, catasto terreni F.5 n.878 ente urbano.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dal 18/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di riunione d'usufrutto.

Note: Riunione d'usufrutto in morte di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Numero pratica: Concessione Edilizia 1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di civile abitazione bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 139/95

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 878

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Numero pratica: Concessione Edilizia 1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di civile abitazione bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 139/95

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pescincanna, Via Battini n. 47

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 878

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 76 del 18.12.2013
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento o anche di prima espansione dei centri. (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 1

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 76 del 18.12.2013
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento o anche di prima espansione dei centri. (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub 2

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 1

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale bifamiliare situato in località Pescincanna di Fiume Veneto. La costruzione risale alla fine degli anni 90, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

L'abitazione si sviluppa su un livello al piano terra ed ha la seguente distribuzione interna: ingresso-soggiorno, cucina, wc con anti wc, due ripostigli, tre camere e un ulteriore bagno oltre a due portici e la centrale termica in comune con l'unità al piano superiore.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono in buono stato di manutenzione generale complete di impianti a norma.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura nella zona giorno, legno nelle camere, pavimenti e rivestimenti in piastrelle per i bagni.

I serramenti esterni sono in legno naturale tipo iroko, provvisti di vetro-camera e ante d'oscuro.

Le porte interne sono tamburate in noce tanganica.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in discrete condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con l'unità al piano superiore, attualmente sistemato a giardino, con piante di piccolo e medio fusto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 2

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale bifamiliare situato in località Pescincanna di Fiume Veneto. La costruzione risale alla fine degli anni 90, successivamente non sono state effettuate opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi.

L'abitazione si sviluppa su un livello al piano primo ed ha la seguente distribuzione interna: ingresso al piano terra, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, una camera e due terrazzi, oltre a due portici e la centrale termica in comune con l'unità al piano inferiore.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono in buono stato di manutenzione generale complete di impianti a norma.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura nella zona giorno, legno nella camera, pavimenti e rivestimenti in piastrelle per il bagno.

I serramenti esterni sono in legno naturale tipo iroko, provvisti di vetro-camera e ante d'oscuro.

Le porte interne sono tamburate in noce tanganica.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in discrete condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con l'unità al piano inferiore, attualmente sistemato a giardino, con piante di piccolo e medio fusto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,91**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. h media 3.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	88,62	€ 800,00
Portici e centrale termica comuni	superf. esterna lorda	0,25	7,48	€ 800,00
Terrazzi	superf. esterna lorda	0,50	6,20	€ 800,00

102,29

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: Fiume Veneto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia del Territorio di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento sub 1. 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>
Appartamento	140,63	€ 800,00	€ 112.504,00
Portici e centrale termica comuni	7,48	€ 800,00	€ 5.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.484,00
Valore corpo			€ 118.484,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.484,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.863,00

Appartamento sub 2. 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>
Appartamento	88,62	€ 800,00	€ 70.896,00
Portici e centrale termica comuni	7,48	€ 800,00	€ 5.980,00
Terrazzi	6,20	€ 800,00	€ 4.956,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.832,00
Valore corpo			€ 81.832,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.832,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.374,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	148,11	€ 118.484,00	€ 88.863,00
Appartamento sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	102,29	€ 81.832,00	€ 61.374,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 30.047,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

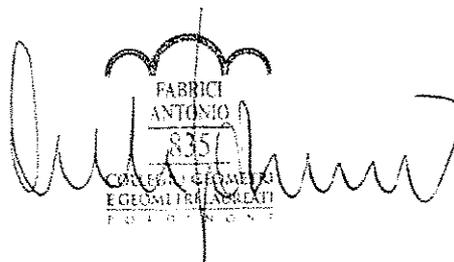
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.189,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.132,72
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.189,60

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - estratti atti di matrimonio
- Allegato C - contratto di acquisto
- Allegato D - dichiarazione contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestati di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:
07-12-2016 15:12:21

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici



FABRICI
ANTONIO
8351
CONFERMAZIONE
E GEOMETRI
FABRICI

Allegato A

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

Vis. tel (0 90 euro)



Comune: FUME VENETO Foglio: 5
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 22-Apr-2016 18:20:30
 Prot. n. 1223021/2016

MODULARIO
F. - Calaso - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDEONQUE

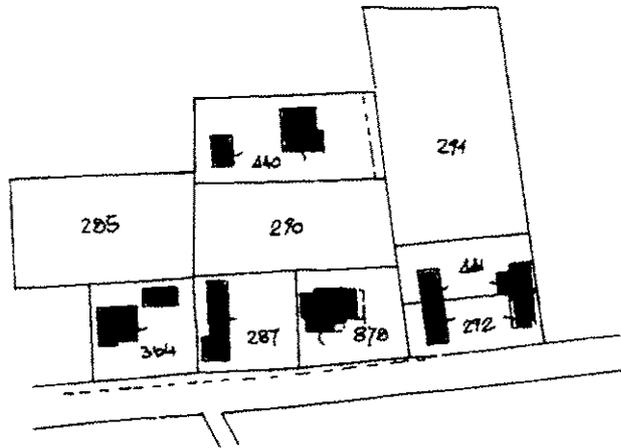
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>FIUME VENETO</u>	Sezione	Foglio <u>5</u>	Numero <u>878</u>	Tipo mappa n <u>4441</u>	del <u>1997</u>
-------------------------------	---------	--------------------	----------------------	-----------------------------	--------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 2000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2016 - Comune di FIUME VENETO (D621) - < Foglio: 5 - Particella: 878 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Poligrafico e Zecche dello Stato - PV

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima amministrativa in atti
 Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. T273331 - Richiedente: Telematico
 Data presentazione: 18/03/1998 - Data: 22/04/2016
 Totale schede 1 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. n. rend. 497

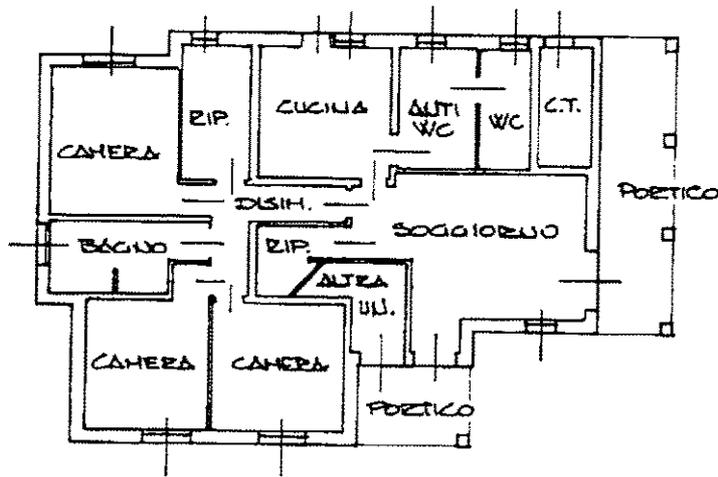


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
500

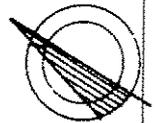
Planimetria di u.i.u. in Comune di FIUME VENETO via BATTIOLI civ.



10 metri

PIANTA PIANO TERRA H=250

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2016 - Comune di FIUME VENETO (D621) - Foglio: 5 - Particella: 878 - Subalterno: 1 >
VIA BATTIOLI 11 - piano 1°

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria

Compilata dal GEOM. [REDACTED]
(nome, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/03/1998 - Data: 27/04/2016 - n. T284904 - Richiedente: [REDACTED]
Identificativi catastali: [REDACTED] iscritto all'Albo dei GEOMETRI
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di PODELIONE n. 975

n. 878 sub 1

data Firma

MOD. LAPIC
r. 119 rev. 487



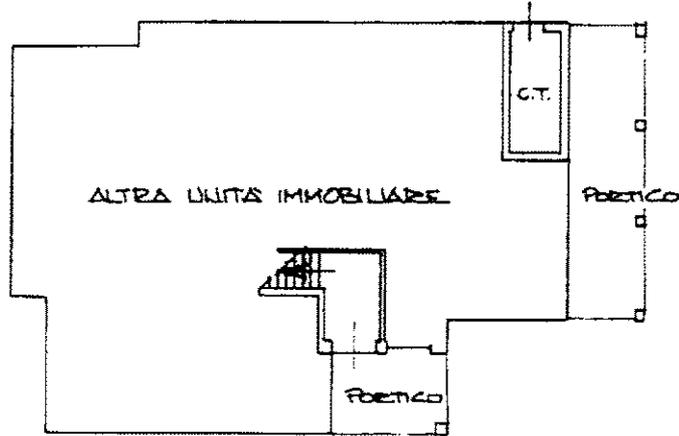
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

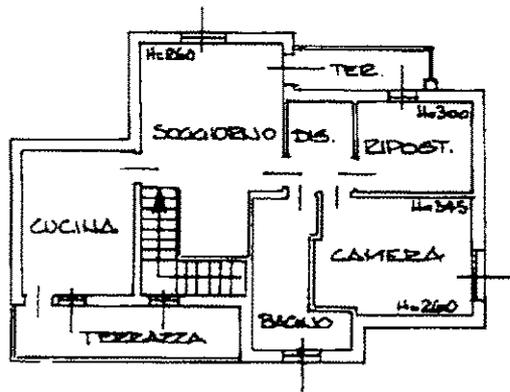
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.r.u. in Comune di FIUME VENETO via BATTINI civ.

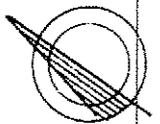


PILLO TERRA
H=250



PIANO PRIMO
H=Var.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2016 - Comune di FIUME VENETO (D621) - < Foglio: 5 - Particella: 878 - Subalterno: 2 >
VIA BATTINI SNC piano 1-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/03/1998 - Data: 27/04/2016 - n. T284910 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Identificativi catastali: - Iscritto all'Albo de
n. 878 sub 2 della provincia di FODENONTO n. 9/3

data Firma