
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **88/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Luca Gaiarin
Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L
Partita IVA: 01311650939
Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082 Azzano
Decimo
Telefono: 0434648776
Fax:
Email: luca.gaiarin@libero.it
Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

1/2;

proprietà per

1/2.

proprietà per

foglio **23**, particella **188**, subalterno **2**, scheda catastale n. T306709 del 23/01/1992, indirizzo Via Andreuzzi, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, rendita € 619,75

foglio **23**, particella **188**, subalterno **3**, scheda catastale n. T306710 del 23/01/1992, indirizzo Via Andreuzzi, piano 1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq., rendita € 38,94

2. Possesso

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Andreuzzi n. 10 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 92.725,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Andreuzzi n. 10

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Andreuzzi n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di :- Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: nei registri di Stato Civile del Comune di Spilimbergo non risulta trascritto alcun atto di matrimonio. Agli atti risulta un attestato (in copia allegato 8) rilasciato dall'Ambasciata del Burkina Faso in Italia dal quale si evince che risulta essere la moglie di

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: nei registri di Stato Civile del Comune di Spilimbergo non risulta trascritto alcun atto di matrimonio. Agli atti risulta un attestato (in copia allegato 8) rilasciato dall'Ambasciata del Burkina Faso in Italia dal quale si evince che risulta essere la moglie di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/2;
proprietà per 1/2.

foglio **23**, particella **188**, subalterno **2**, scheda catastale n. T306709 del 23/01/1992, indirizzo Via Andreuzzi, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, rendita € 619,75

foglio **23**, particella **188**, subalterno **3**, scheda catastale n. T306710 del 23/01/1992, indirizzo Via Andreuzzi, piano 1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq., rendita € 38,94

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (vedasi nota seguente).

Note: per quanto concerne il subalterno n. 3 si specifica che la scheda catastale non rispecchia completamente la realtà in quanto le forometrie esterne sono diverse tra quanto accatastato e

quanto rilevato in loco. Si specifica comunque che tali differenze non comportano variazioni reddituali dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne il subalterno n. 2 si specifica che il sottoscritto perito estimatore ha proceduto all'aggiornamento della scheda catastale in quanto la n. T306709 del 23/01/1992 non risultava corretta nell'individuazione del vano scale e dei divisori interni. Nell'allegato 11 viene riprodotta in copia la scheda catastale del sub. 2 aggiornata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione posta al primo piano di un edificio bifamiliare, è ubicata nel Comune di Spilimbergo (PN) in Via Andreuzzi n. 10, strada laterale di Via Umberto I°, distante circa 900 mt. dal centro storico Corso Roma.

Pertanto è in una zona periferica comunque a ridosso del centro della città.

La popolazione residente a Spilimbergo capoluogo a dicembre 2015 era di 8.214 abitanti.

Posizione geografica: il Comune di Spilimbergo è ubicato nel cuore del Friuli occidentale, in Provincia di Pordenone, tra la pedemontana e la zona delle risorgive; dista 30 Km. circa da Pordenone ed altrettanti da Udine.

Il territorio è pianeggiante con leggero degrado verso mezzogiorno ed è situato tra il fiume Tagliamento ed il torrente Cosa.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: equidistante da Udine e Pordenone..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni storiche: Spilimbergo, città d'arte, presenta numerosi monumenti, borghi antichi, testimonianze di arte e di storia. In particolare il castello e il duomo.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e dal proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note:

si specifica che risultano, come evincibile dai documenti allegati (allegato n. 9) registrati n. 2 contratti di affitto e più precisamente:

- n. 464 serie 3 del 06/04/2012: durata del contratto 01/03/2012-23/02/2016; canone annuale € 1.800,00; intestato a _____
- n. 317 serie 3 del 26/03/2014; durata del contratto 01/03/2014-28/02/2018; canone annuale € 1.800,00; intestato a _____

Questi contratti, prevedono l'affitto di una porzione del subalterno n. 2 e più precisamente del piano secondo (soffitta), descritto nel contratto composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno. Tutte queste destinazioni d'uso non sono regolari dal punto di vista sia edilizio che catastale, essendo gli stessi vani, sì adattati irregolarmente ad abitabili, ma di fatto inabitabili ed utilizzabili unicamente come soffitta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro _____ ; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 16/04/2015 ai nn. 806 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5118/3640;

- 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:*
Nessuna.
 - 4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuna.
 - 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.
 - 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.
- 4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: non esistono tabelle millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità non è possibile per un diversamente abile in quanto l'abitazione è situata al primo piano ed il vano scala non è dotato di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note indice di 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 (allegato n. 6).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

al **04/07/2003.**

proprietario/i ante ventennio

In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Cesare Marzona in data 23/04/1992 ai nn. 121.433/48.037.

Titolare/Proprietario:

e dal **04/07/2003** ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 04/07/2003 ai nn.

43.251/8.837 - registrato a Maniago in data 15/07/2003 ai nn. 510/1V.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica n. 132/72

Intestazione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 16/06/1972 al n. di prot.

NOTE: Il garage previsto dal progetto non è mai stato realizzato.

La lavanderia prevista dal progetto è stata realizzata in modo difforme a quanto presentato.

Numero pratica: pratica n. 92A148M

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/05/1992 al n. di prot. 8371

Rilascio in data 04/06/1992 al n. di prot. 008371

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il subalterno n. 3 (accessorio posto al piano terra) è stato realizzato in difformità a quanto autorizzato con pratica edilizia n. 132/72, come rilevabile dall'allegato grafico n. 10. In particolare il corpo di fabbrica è stato realizzato di dimensioni superiori. Si specifica che la pratica edilizia succitata prevedeva anche la costruzione di una autorimessa, mai avvenuta.

Regolarizzabili mediante: sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento vani ad uso deposito.

Importo comunale per sanatoria: € 516,00

Spese tecniche : € 1.309,00

Oneri Totali: € 1.825,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B4- zona dell'edilizia estensiva
Norme tecniche di attuazione:	(Variante n. 45 in vigore dal 20/11/2014). 1. La zona B4 è costituita dalle aree dell'edilizia a bassa densità. 2. Nella zona B4 il PRGC si attua con procedura diretta. 3. Nella zona B4 gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: IF - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq

	0,80; Q - rapporto di copertura mq/mq 0,4; DS - distanze dalle strade ml 5,00; DC - distanze dai confini ml 5,00; DF - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml 10,00; H - altezza ml 7,50. 4. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza non potranno superare il 30% della superficie utile complessiva. 5. Per gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione della variante n.19 al PRGC, saranno comunque ammessi ampliamenti una tantum in misura non superiore al 10% dei parametri indicati dal comma precedente (0,08 mc/mq aggiuntivi / 0,04 mq/mq aggiuntivi) 18 .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione posta al primo e secondo (soffitta) piano di un edificio di tipo bifamiliare e che si sviluppa in tre piani fuori terra e da un corpo accessorio ad uso deposito posto al piano terra.

L'area esterna di mq. 510 catastali è comune a tutte le unità immobiliare ed è destinata a giardino, orto e spazio pavimentato per posteggio auto e accesso alle abitazioni (foto dalla n. 1 alla n. 25).

Nell'area esterna trovano collocazione alcune costruzioni precarie e fatiscenti (foto n. 7-10-12-16) che andranno rimosse in quanto realizzate in assenza di autorizzazione edilizia.

Per quanto concerne l'unità immobiliare posta al piano terra e destinata ad abitazione (sub. 1) è di altra proprietà e, anche questa, è soggetta a procedura di esecuzione immobiliare (n. 16/2014).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio (foto n. 20-21) direttamente dalla strada pubblica via Andreuzzi. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario, acquedotto e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 18/02/2012, è la seguente:

dall'area esterna (sub. 4 corte), si accede, tramite vano scala comune (foto dalla n. 48 alla n. 53), all'abitazione al piano primo e alla soffitta di proprietà esclusiva di quest'ultima. Già nel vano scala sono evidenti tracce di muffa e umidità che stanno deteriorando la muratura in modo da rendere il vano poco salubre (particolare foto n. 52 e 53).

L'accesso all'appartamento conduce al corridoio centrale (foto n. 36-37-41-42) che distribuisce i vani cucina (foto n. 35 e 43), soggiorno/pranzo (foto n. 44-45-46-47) con terrazzo (foto n. 1-2-3-5-9) nella zona giorno e tre camere (foto n. 26-27-28-29-30-31-32-33-34-38-39-40) con bagno nella zona notte.

Anche nell'abitazione si possono notare le evidenti tracce di muffa ed umidità presenti nelle murature e nei soffitti.

Nella soffitta, posta al secondo piano (foto dalla n. 54 alla n. 78), è stato ricavato abusivamente un secondo alloggio che tra l'altro ha impianto di riscaldamento autonomo ed un bagno, arredando le stanze con letti, divani, cucina. Si precisa che tale soluzione abitativa non è sanabile in quanto non esistono le altezze utili sufficienti previste dalle normative igienico-sanitarie e che pertanto tutta l'arredamento andrà rimosso come pure andranno rimossi i sanitari nel vano dove è stato ricavato il servizio (foto n. 62-63). Per questo appartamento realizzato senza le necessarie autorizzazioni sono stati sottoscritti dei contratti d'affitto come meglio specificato in altra sezione.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, vetro semplice e avvolgibili in plastica (nella soffitta sono privi di chiusure oscuranti); gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola datati e tipici dell'epoca; manto di copertura in tegole; grondaie in lamiera preverniciata; le murature esterne in laterizio intonacato dello spessore di cm. 30 circa prive di isolamento; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle; i pavimenti della zona notte in palchetti; tutta la zona a soffitta risulta piastrellata; tutte le finiture sono di discreta qualità seppur datate ed in sufficiente stato di manutenzione.

L'accessorio posto al piano terra (sub. 3), è di scarsa fattura; la pavimentazione è in calcestruzzo liscio e le pareti sono con finitura ad intonaco (foto da n. 79 a 84). Il vano più piccolo, è destinato a centrale termica; qui trovano collocazione sia la caldaia a servizio dell'appartamento del piano terra che quella a servizio dell'appartamento al piano primo. Tale soluzione con doppia caldaia non risponde ai requisiti di legge.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Superficie complessiva di circa mq. **314,00**

E' posto al piano: 1-2.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza interna di circa: cm. 270 piano primo - cm. 238 piano terra - cm. 100 min./330 max. piano secondo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **mediocre**.

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione si presenta esternamente in buone condizioni di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Internamente, come già specificato, le condizioni sono di mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento autonomo per tutti e due i piani, dotato di termosifoni e caldaie a gas metano; impianto idrico funzionante tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia (acqua calda prodotta da caldaia); impianto elettrico funzionante tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue:

fondazioni continue in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio con telaio in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lordi sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo, sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria mq. 38 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione accessoria mq. 15 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazza mq. 20 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 113 (arrotondati);

superficie lorda piano secondo a destinazione accessoria mq. 128 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,25 per terrazza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00	€ 600,00
terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00	€ 600,00
accessoria piano primo	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50	€ 600,00
accessoria piano secondo	sup lorda di pavimento	128,00	0,50	64,00	€ 600,00
accessoria piano terra	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00	€ 600,00

208,50

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere 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 (€ 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 una abitazione che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di **€/mq. 600,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (dati desunti da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., sottoscritta il 15-05-2015 dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni);

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare 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 F.I.M.A.A. 2014/15 e FIAP 2014.;

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

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in zona periferica min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00.

O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B2, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo zona centro min. €/mq. 650,00/max €/mq. 900,00 in normale stato conservativo.

F.I.A.P.: parametri per appartamenti usati in buono stato abitabile min. €/mq. 600,00/max €/mq. 900.;

Siti internet specializzati in compravendite immobiliari;

Rapporto di valutazione E.I. n. 16/2014 redatta dal P.e. Graziano Santin inerente all'u.i. sub. 1 stesso mappale e foglio.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano primo	113,00	€ 600,00	€ 67.800,00
terrazza piano primo	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00
accessoria piano primo	7,50	€ 600,00	€ 4.500,00
accessoria piano secondo	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00
accessoria piano terra	19,00	€ 600,00	€ 11.400,00

Valore corpo	€ 125.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	208,50	€ 125.100,00	€ 125.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.275,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.825,00
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:	€ 92.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Recapito telefonico del Sig.

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;
- allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: A.P.E. - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 7: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
- allegato 8: COMUNICAZIONE DI STATO CIVILE;
- allegato 9: COPIA CONTRATTI D'AFFITTO IN CORSO;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- allegato 11: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA.

Data generazione:

11-03-2016 17:03:41

L'Esperto alla stima
Luca Gaiarin

MODULARIO
F. rig. rend. 497



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

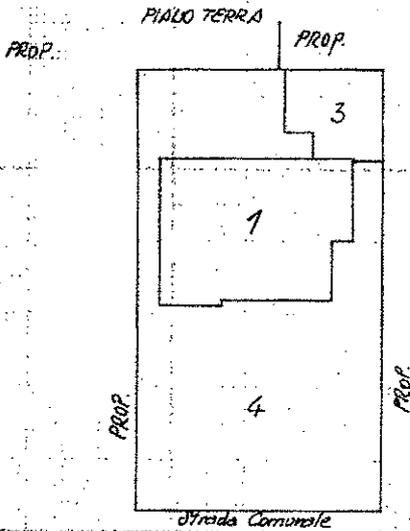
EP MOD. BR (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via AUDREOZZI civ.

ELABORATO PLANIMETRICO

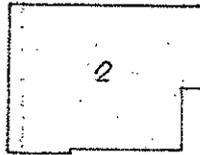
CONF



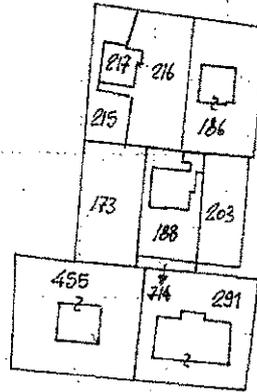
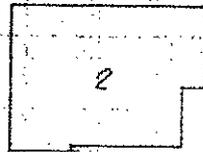
LEGENDA

- sub. 1 Civile abitazione T
- sub. 2 Civile abitazione 1-2
- sub. 3 Bane comune censibile T
- sub. 4 Corte

PIANO PRIMO



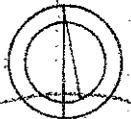
PIANO SECONDO



ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:2000

TIPO MAPPALE N° 5218/91

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/12/2015 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 23 - Particella: 188 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 22/12/2015 - n. 1302966 - Richiedente: Telematico
 Totale schede catastali di acquisizione: n. 188 (di cui 297 schede stampa richieste)
 F. 23
 n. 188 sub

Compilata dal Geometra
 (Titolo, cognome e nome)
GIACONELLO Carlo
 della provincia di Perdennone n. 893
 data Firma Carlo Giacconello

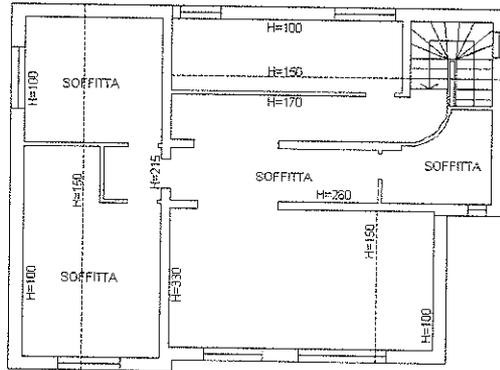


RISERVATO ALL'UFFICIO
 470
 Fattore di scala non utilizzabile
 23 Dec 1992

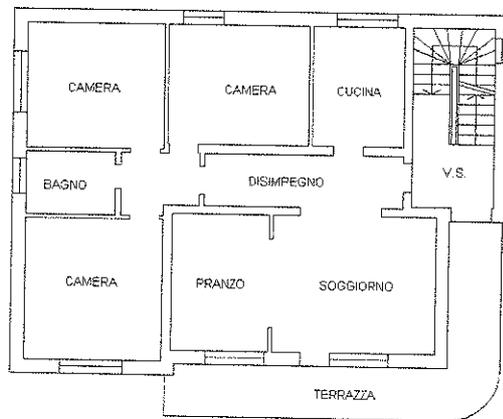
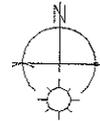
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo	
Via Antonio Andreuzzi _____ civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Galarin Luca
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 23	Prov. Pordenone
Particella: 188	N. 1028
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

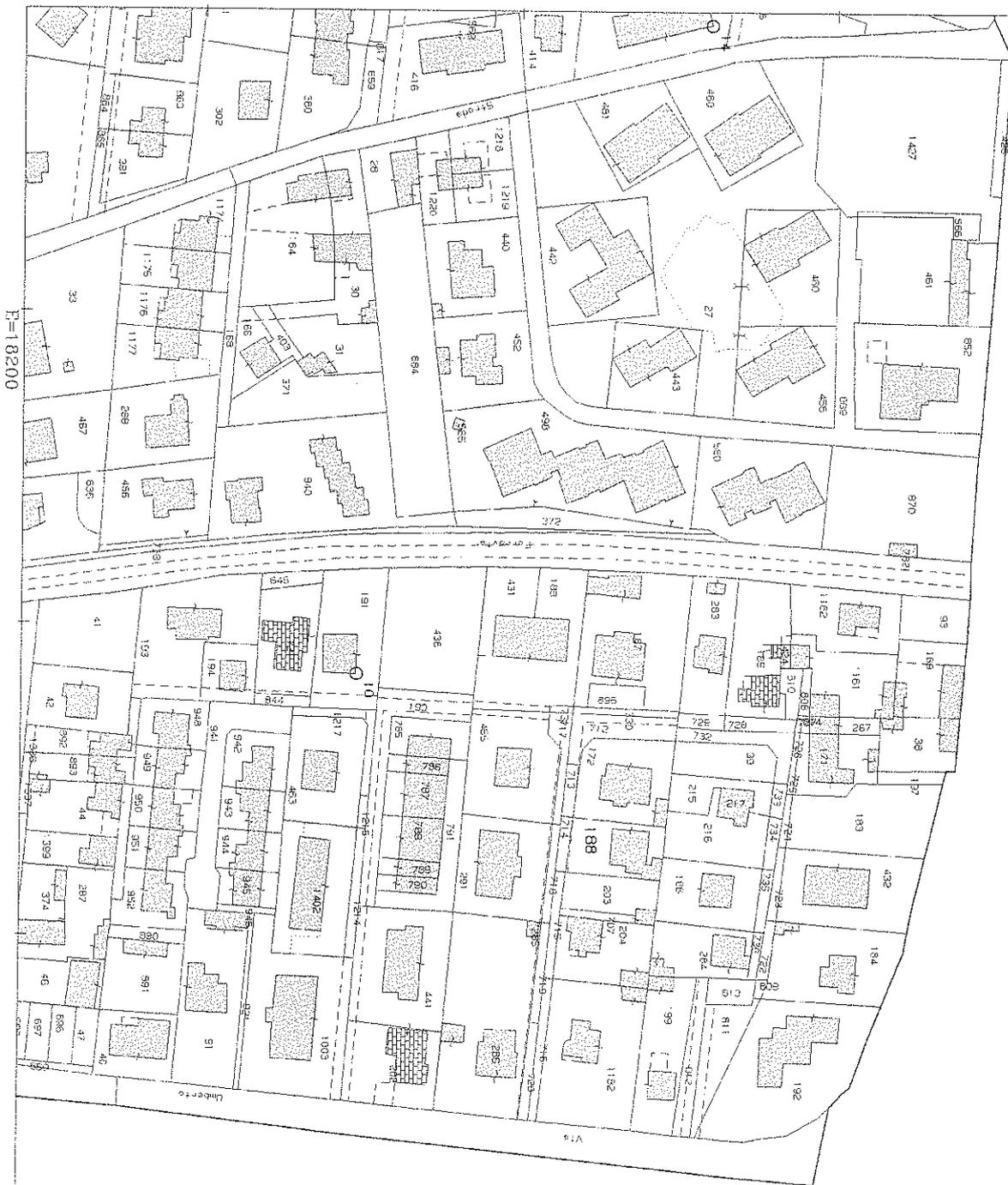


PIANO SECONDO



PIANO PRIMO
 h=270

N=17900



F=18200

1 Particella: 188

Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Dic-2015 18:52:22
Prot. n. T304149/2015

MODULARIO
F. rig. rend. 487

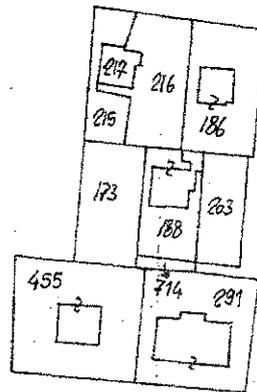
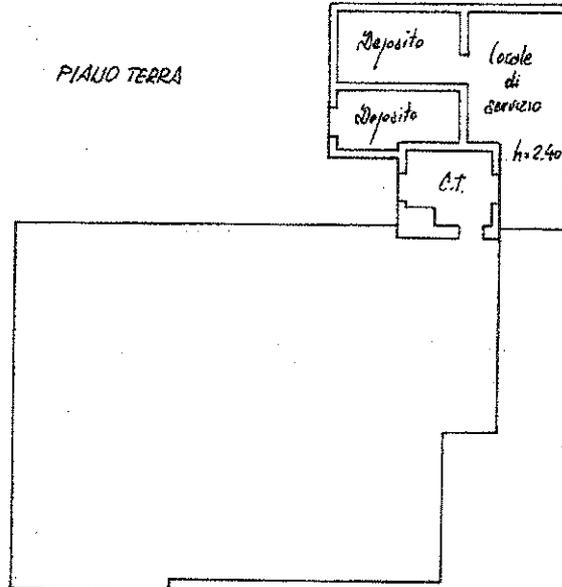


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (GEU)

LIRE
250

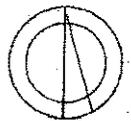
Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLIMBERGO via AUDREZZI civ.



ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:2000

10 metri

ORIENTAMENTO

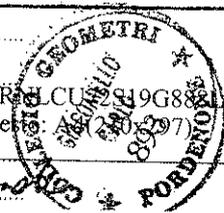


SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricato Situazione al 22/12/2015 - Comune di SPLIMBERGO (904) - Foglio: 23 - Particella: 188 - Subalterno: 3

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 22/12/2015 - n. 1306710 - Richiedente: GRNLUCU/2S19G888L
Totale schede catastali di acquisizione: 4 (2108297) - Formato stampa richiesto: A4 (2108297)
F. 23
n. 188 sub. 3

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Giuseppello Carlo
Geometra
della provincia di Pordenone
data Firma Carlo Giuseppello



RISERVATO ALL'UFFICIO

470
23 GEN. 1992