

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 15/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 UNICO - PIENA
PROPRIETA'

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: toffoli.m@email.it
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali:

[REDACTED] foglio 47, particella 990, subalterno 20, comune A516, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 69, rendita € 371,85, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 47, particella 990, subalterno 49, comune A516, categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 43,38

2. Possesso

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via G. da Porcia n. 1 int. 18 - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile. Maurizio TOFFOLI, [REDACTED]
[REDACTED] libero professionista 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 in data 05/07/2016, 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, al controllo ed aggiornamento presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Pordenone Catasto Fabbricati

(All. 4), in quanto dall'esame delle planimetrie è emersa la non corrispondenza tra la planimetria risultante a visura e l'effettiva forma ed ubicazione dell'immobile all'interno del condominio, e con la successiva acquisizione di dati e documenti integrativi necessari all'esatta identificazione del bene.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano, sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie con i relativi elaborati progettuali (Concessioni, Autorizzazioni, Condoni, Abitabilità ecc...) alla regolarità ed all'epoca della costruzione (All. 6-7-8), nonchè il certificato di stato civile dell'esecutato (All. 3)-

Il giorno 27/07/2016 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Aviano, via G. da Porcia n. 1 int. 18, per il necessario sopralluogo (All. 2), nell'occasione, alla presenza dell'esecutato [REDACTED] è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili, completata da rilievi metrici e fotografici al fine di accertare le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

Trattasi di un appartamento posto al 2° piano composto da entrata - soggiorno - pranzo con angolo cottura, una camere, un bagno ed una terrazza che insiste per tutta la larghezza dell'appartamento. Al piano seminterrato è situato il posto auto coperto e la cantina si trova al piano ammezzato. Si esprime giudizio di indivisibilità legata alla natura del bene, in quanto risulterebbe sconveniente per il valore dell'appartamento alienare separatamente gli accessori che sono strettamente pertinenti all'unità abitativa.

Beni in Aviano (Pordenone)
Località/Frazione
Via G. da Porcia n. 1 int. 18

Lotto: 001 UNICO - PIENA PROPRIETA'

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Relativamente agli immobili in oggetto non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. in quanto manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei signori [redacted] eredi del Sig. [redacted] come indicato nella relazione ventennale allegata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Aviano (Pordenone) CAP: 33081, Via G. da Porcia n. 1 int. 18

Note: Appartamento posto al 2° piano di un complesso residenziale con alcuni locali ad uso commerciale posti al piano terra, composto da: entrata, soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un bagno ed un terrazzo. Al piano ammezzato vi è una piccola cantina ed al piano interrato troviamo il posto auto coperto. Sono presenti, all'interno dello scoperto condominiale, alcuni parcheggi ed un'area a verde.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Gli immobili derivano da atto di compravendita Rep. n. 137541 del 16/06/2001 del Notaio Pertegato Giorgio di Pordenone.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 47, particella 990, subalterno 20, comune A516, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 69, rendita € 371.85

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,44/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 47, particella 990, subalterno 49, comune A516, categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 43,38

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,44/1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria associata al sub 20 non identificava l'appartamento oggetto della presente ma quello accanto, per tanto è stata presentata una istanza di rettifica presso il catasto fabbricati di Pordenone (prot. n. 68443 del 29/07/2016), che ha corretto l'errore in data 11/08/2016.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Ora le planimetrie sono associate correttamente ai sub 20 e 49 che identificano il bene oggetto della presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento si trova in una zona posta a due passi dal centro di Aviano, ben servita dai mezzi pubblici e vicino a tutti i locali ed i servizi presenti ad Aviano (supermercati, farmacie, ecc..) Il condominio nel quale è ubicato risale ai primi anni '80 e versa in discrete condizioni manutentive. Esso è composto in prevalenza da unità ad uso residenziale ed in parte minore ad uso commerciale. Al piano interrato sono ubicati i posti auto, al piano ammezzato le cantine, al piano terra, lato viale Pordenone le attività commerciali, sugli altri lati unità ad uso residenziale. Ai piani superiori troviamo solo unità ad uso residenziale. Lo scoperto condominiale è per gran parte utilizzato a parcheggi e la restante parte a giardino condominiale. L'edificio è composto da tre corpi, il primo di forma di U (lato nord-est) di n. 4 piani fuori terra adibiti a mini appartamenti ed un piano interrato ad uso autorimesse. Il secondo corpo a pianta rettangolare è parte a 3 piani e parte a 2 ed è adibito ad appartamenti e negozi, mentre un settore semi interrato, che sporge di m. 1,50 dal piano strada, è adibito a magazzini. Il terzo corpo a forma ellittica configura il vano scala e l'ascensore che connettono i vari piani dell'immobile. L'intero fabbricato ha intelaiatura in c.a. con murature pure in c.a., i solai sono in latero cemento, con poggioni e scale in c.a., Le fondazioni sono del tipo continuo ed a platea. Le murature di tamponamento sono costituite da doppio muro, quello esterno in c.a. rivestito internamente da strato isolante e forato in cotto. La copertura è costituita da guaina bituminosa. Ho notato estesi problemi di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle terrazze che si ripercuotono anche all'interno nella parte bassa degli intonaci di tutte le pareti.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata bus 100 mt.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di , monte dei paschi di siena spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/04/2002
ai nn. 831; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/05/2002 ai nn. 8900/1542; Importo
ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7781,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata; A favore di , Equitalia Nomos spa contro ; A rogito di atto
amministrativo in data 19/02/2008 ai nn. 101631/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
27/02/2008 ai nn. 3045/561; Importo ipoteca: € 18234,28; Importo capitale: € 9117,14.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO
ESECUATIVO O CAUTELARE; A rogito di ufficiale giudiziario in data 05/01/2016 ai nn. 2589
iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2016 ai nn. 1241/916.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.790,00 €.

Millesimi di proprietà: 24,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note indice di prestazione energetica: Non avendo ricevuto risposta dall'ARES in merito alla
presenza o meno dell'APE, relativa all'unità abitativa, si è proceduto d'ufficio alla redazione (vedi
All. 12)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pertegato Giorgio in data 15/06/2001 ai nn.
137541 - trascritto a pordenone in data 02/07/2001 ai nn. 10058/7243.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 86 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato con abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/1977 al n. di prot. 192/77

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1982 al n. di prot. 11839

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il divisorio eretto nel posto auto è stato rimosso
 Regularizzabili mediante: CIL (edilizia libera)
 Descrizione delle opere da sanare: Deve essere comunicato al Comune che il divisorio autorizzato
 con pratica 55/97 è stato rimosso
 presentazione CIL: € 500,00
 Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B.1 residenziali di consolidamento e completamento
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: Appartamento [A] di cui al punto A

Alloggio posto al piano secondo ed accessorio complementare ad uso cantina, al piano ammezzato, con posto auto coperto al piano interrato. Abitazione di tipo civile (A/2) sito in Aviano (Pordenone) via Girolamo da Porcia n. 1 int. 18. Si esprime giudizio di indivisibilità legato alla natura del bene in quanto gli accessori (cantina e posto auto) sono strettamente connessi all'appartamento.

DISTRIBUZIONE INTERNA:
 Con riferimento ai progetti reperiti presso l'Uff. Tecnico Comunale, alle schede catastali, all'avvenuta ispezione interna, si esprime quanto segue:
 - l'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scale, servito anche da ascensore, attraverso un corridoio che si affaccia sulla corte interna al condominio, con porta non blindata che accede ad un primo disimpegno tra la parte giorno e la parte notte. L'altezza effettiva è pari a cm. 272.

- Alla destra dell'entrata troviamo la parte giorno costituita da un'unica stanza adibita a soggiorno, pranzo e angolo cottura che si affaccia attraverso un'ampia vetrata alla terrazza posta ortogonalmente a tutti i locali dell'immobile.

La terrazza ha una larghezza di cm 136 ed una lunghezza di cm 818.

- Frontalmente all'ingresso troviamo un secondo piccolo disimpegno (cm 165x105) tra il bagno, posto centralmente rispetto agli altri due locali. Il bagno è di forma rettangolare (cm 282 x 157) ed è completo di vasca, bidet, water e lavandino. Il w.c. è da sostituire. La finestra del bagno si affaccia sulla terrazza.

- Alla sinistra troviamo un'ampia camera matrimoniale, cm 561x286 di media, pressochè di forma rettangolare che si affaccia attraverso un'ampia vetrata sulla terrazza.

Al piano ammezzato, con accesso dal vano scale condominiale, troviamo la piccola cantina (3 mq) distinta con il n. 18 apposto sulla porta di entrata in lamiera. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate al civile. Vi è anche una piccola finestra. L'altezza del locale rilevata è di cm 200.

Al piano interrato, troviamo le autorimesse che hanno accesso sia da una rampa esterna, priva di serramento di chiusura, sia dal vano scale interno dotato però di porta di chiusura. L'Il posto auto pertinenziale è di ampie dimensioni (cm.261 di larghezza per cm 740 di lunghezza (compreso lo spazio di manovra esclusivo). La manovra di accesso è agevole ed è dotato anche di una bocca di lupo posta sulla parete a sinistra. l'altezza del locale rilevata è di cm 319

La superficie complessiva dell'appartamento è mq. 46,28
Si sono riscontrate delle infiltrazioni d'acqua piovana in corrispondenza delle terrazze, tali infiltrazioni si ripercuotono anche all'interno dell'appartamento (attraverso i massetti dei pavimenti) e causando degli affioramenti sugli intonaci anche delle pareti divisorie. Tutte le terrazze necessitano di un intervento di risanamento e sostituzione delle pavimentazioni che deve essere affrontato a livello condominiale, Successivamente si dovrà intervenire per sistemare le parti di intonaco deteriorato e ripristinare le pitture ed i battiscopa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Gli immobili derivano da atto di compravendita Rep. n. 137541 del 16/06/2001 del Notaio Pertegato Giorgio di Pordenone.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 stanze + bagno e disimp.; ha un'altezza interna di circa: 272 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2/5 piani complessivi di cui fuori terra n. 2/4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso presenta importanti infiltrazioni d'acqua derivanti dalle terrazze che si estendono per capillarità anche ai locali interni. lo stato di manutenzione può essere definito mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **soffitto in latero cemento e parapetto in ferro e legno**
condizioni: **scarse**

- Note: vi sono importanti infiltrazioni d'acqua

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** protezione:
inesistente condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **scorrevole** materiale: **alluminio e vetro** condizioni:
sufficienti

Pavim. Interna condizioni: **sufficienti**
- Note: piastrelle in ceramica

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone**
- Note: Non adatto per essere usufruito da disabili su sedia a ruote

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**
- Note: manca la dichiarazione di conformità

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** condizioni:
sufficienti conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi**
in rame diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
vedi All. 14

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	46,00	€ 950,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,33	0,99	€ 950,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	5,50	€ 950,00
parti comuni	sup lorda di pavimento	0,10	6,00	€ 950,00

58,49

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: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

Accessori:

A

1. Autorimessa

identificato al n. 18 posto al piano s1 - Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq - Destinazione urbanistica: posto auto coperto

Valore a corpo: € 10000

Note: il posto auto è di ampie dimensioni e di facile manovra

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento costruzione dell'edificio

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: deve essere verificata la messa a terra e le protezioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a gas metano

Stato impianto: mediocre

Epoca di realizzazione/adequamento: circa 10/15 anni fa

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: deve essere verificata sia la caldaia, il cui libretto non è stato reperito, sia la ventilazione dei locali e le valvole di adduzione del gas

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

L'impianto ascensore è condominiale

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Metodo di stima (MCA market comparison approach) è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità facendo riferimento a due recenti compravendite avvenute per immobili simili posti nelle immediate vicinanze dell'immobile da valutare. Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare, Allegato 14

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Aviano e Pordenone;

Altre fonti di informazione: Dati desunti da recenti compravendite avvenute negli ultimi sei mesi per immobili simili ubicati nelle vicinanze del subject.

8.2 Valutazione corpi:**A. Appartamento [A] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Metodo di stima (MCA market comparison approach) è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità facendo riferimento a due recenti compravendite avvenute per immobili simili posti nelle immediate vicinanze dell'immobile da valutare. Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare, Allegato 14

Metodo di stima (MCA market comparison approach) Si rimanda alla consultazione del rapporto di valutazione immobiliare, Allegato 14

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46,00	€ 950,00	€ 43.700,00
cantina	0,99	€ 950,00	€ 940,50
terrazza	5,50	€ 950,00	€ 5.225,00
parti comuni	6,00	€ 950,00	€ 5.700,00
Valore corpo			€ 66.783,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.783,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [A] con annesso Autorimessa	58,49	€ 66.783,00	€ 0,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.017,45
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:	€ 2.790,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.475,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

L'immobile oggetto di stima è catastalmente costituito da due subalterni (sub 20 e sub 49) L'immobile nel suo complesso ha una disposizione funzionale ed è ben disposto come orientamento. Per le sue ridotte dimensioni è destinato all'uso di una persona singola o di una coppia ma la sua posizione, rispetto al centro ed ai servizi, ne fa il suo punto di forza non trascurando per ultimo il fatto che sconta delle spese condominiali modeste. Per la valutazione sono stati individuati 2 comparabili, compravenduti negli ultimi sei mesi, con analoghe caratteristiche e posti nelle immediate vicinanze. Sono stati eseguiti gli opportuni raggugli delle singole caratteristiche quantitative e qualitative.

Allegati

- AII.1 NOMINA DEL CTU
- AII.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- AII.3 CERTIFICATO DI STATO CIVILE
- AII.4 VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE IMMOBILE - ISTANZA DI RETTIFICA PLANIMETRIE
- AII.5 ATTI DI PROVENIENZA
- AII.6 CONCESSIONI EDILIZIE E PARAMETRI URBANISTICI DEL MAPPALÉ
- AII.7 ABITABILITA'
- AII.8 AUTORIZZAZIONE A ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA
- AII.9 CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI
- AII.10 DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI
- AII.11 RELAZIONE VENTENNALE E ISPEZIONI IPOTECARIE
- AII.12 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
- AII.13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- AII.14 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data generazione:
01-09-2016 15:09:45

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2016

Data: 14/07/2016 - Ora: 10.06.02

Segue

Visura n.: T60139 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di AVIANO (Codice: A516) Provincia di PORDENONE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	47	990	20	A		A/2	3	3 vani	Totale: 69 m ² Totale escluse aree scoperte** : 62 m ²	Euro 371,85 L. 720.000	VIA GIROLAMO DA PORCIA piano: S1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	A	47	990	49	A		C/6	3	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 43,38 L. 84.000	VIA GIROLAMO DA PORCIA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: abitazione

Immobile 2: Annotazione: autorimessa

Totale: vani 3 m² 14 Rendita: Euro 415,23

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	COEFFICIENTE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2001 Trascrizione in atti dal 02/07/2001 Repertorio n.: 137541 Rogante: PERTEGATO GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7243.1/2001)	



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2016

Data: 14/07/2016 - Ora: 10.06.02

Segue

Visura n.: T60139 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di AVIANO sezione di AVIANO(Codice A516A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca							
1	13	114	-		PRATO	2	25	60		Dominicale Euro 13,22 L. 25.600	Agrario Euro 7,27 L. 14.080	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
2	13	204	-		PRATO	3	27	60		Euro 9,98 L. 19.320	Euro 5,70 L. 11.040	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
3	30	222	-		SEMINAT IVO	4	20	20		Euro 8,35 L. 16.160	Euro 5,22 L. 10.100	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
4	30	273	-		SEMINAT IVO	4	18	80		Euro 7,77 L. 15.040	Euro 4,85 L. 9.400	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
5	30	290	-		PRATO	5	19	10		Euro 4,93 L. 9.550	Euro 2,96 L. 5.730	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
6	30	343	-		SEMINAT IVO	2	61	20		Euro 41,09	Euro 28,45	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. PN0046730 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1362.1/2007)	Annotazione

Immobile 6: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 01.72.50 Redditi: Dominicale Euro 85,34 Agrario Euro 54,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 11/36
2			(1) Proprieta' per 11/36
3			(1) Proprieta' per 11/36
4			(1) Proprieta' per 3/36

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/01/1987 Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione: Volume: 686 n: 71 del 03/07/1987 (n. 421587)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2016

Data: 14/07/2016 - Ora: 10.06.02
Visura n.: T60139 Pag: 3

Fine

Totale Generale: vani 3 m² 14 Rendita: Euro 415,23

Totale Generale: Superficie 01.72.50 Redditi: Dominicale Euro 85,34 Agrario Euro 54,45
Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. - rig. rend. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 662)

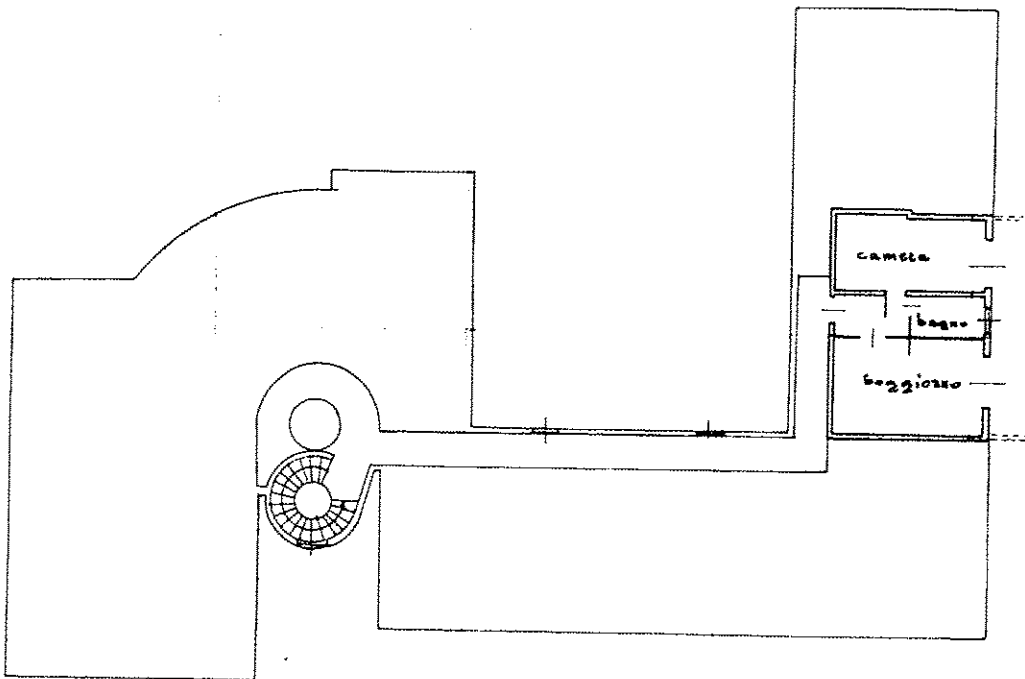
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano

Via G. da Pezzia

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Porzenone

20



pianta piano secondo h. 2. fo mt.

ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Stato dei Partecipanti GIROLAMO FOT. N° 80380	SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
--	---

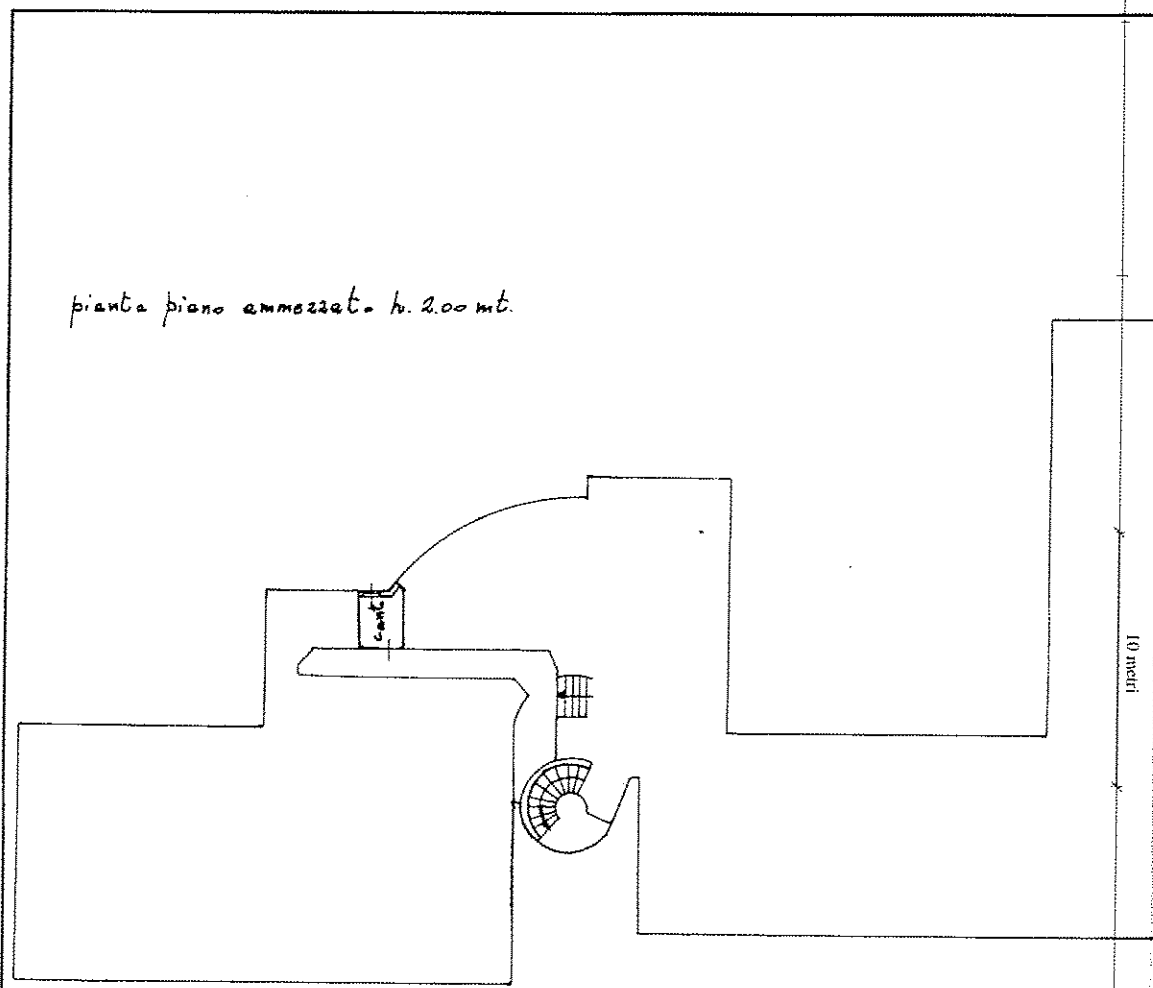
Compilata dal _____
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de _____
 della Provincia di _____
 DATA _____
 Firma: _____

Situazione al 16/08/2016 - Comune di AVIANO (AS16) - Sez. Urb. A - Foglio: 47 - Particella: 990 - Subalterno: 20 >
 PNER71986
 12/08/2016
 FORCIA piano: S1-2;

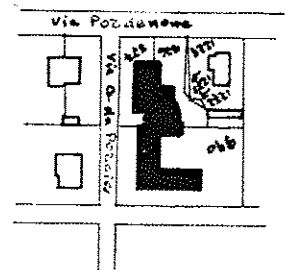
10 metri

12/08/2016
PNC0071986
16/08/2016 - Comune di AVIANO (AS16) - c. Sez. Urb.: A - Foglio: 47 - Particella: 990 - Subalterno: 20 >
GIROLAMO DA PORCIA piano: S1-2;

pianta piano ammezzato h. 2.00 mt.



planimetria scala 1:2000
ff. 47 mappali: 776-777-990-1272-1273



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO

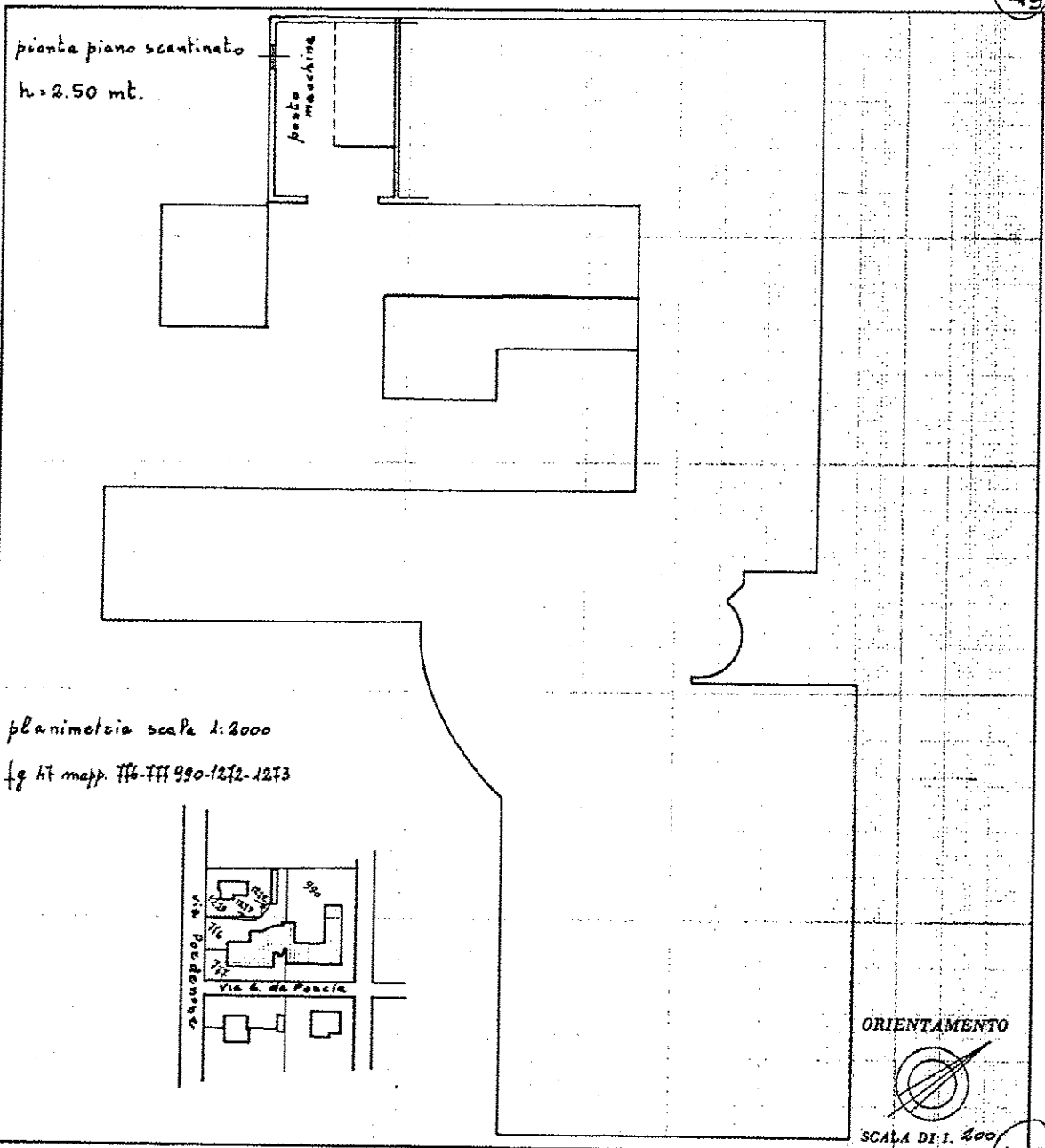
Lire
50

Planimetria dell'immobile nel Comune di Aviano Via G. Da Pezzia

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

40



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	16/08/2016
PROT. N°	252X374

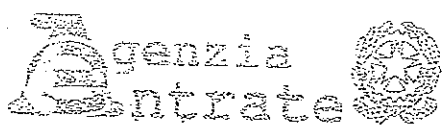
Compilata dal Rech. [redacted]
(Firma, nome e cognome dell'architetto)
Italo
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Pordenone
DATA
Firma: [redacted]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/08/2016 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb. - A - Foglio: 47 - Particella: 990 - Subalterno: 49 >
GIROLAMO DA PORCIA piano: S1

10 metri

Marca da bollo



Prot. n° 68443 del 29/07/16

Ufficio Provinciale di TORDENOME - Territorio
Con questo modello il Contribuente può richiedere la correzione degli elementi riferiti ad un immobile.

MODELLO UNICO ISTANZA

Il/La sottoscritto/a [redacted] nato/a UDINE codice fiscale [redacted] residente in [redacted] Via [redacted] n° [redacted] telefono [redacted] fax [redacted] e-mail [redacted]

nella qualità di avente diritto ovvero nella qualità di professionista incaricato/delegato(2) dal sig. GIUDICE PETRUCCO TOFFOLO E.I. n° 15/2016, chiede la trattazione delle seguenti rettifiche/correzioni(2):

ISTANZA DI CORREZIONE O RETTIFICA CATASTO TERRENI/FABBRICATI

Table with columns: COGNOME e NOME, Comune/Stato estero di nascita, Provincia, Data di nascita (gg, mm, aaaa), Sesso, Codice fiscale, Titolo (Natura del possesso, quota)

Table with columns: MOTIVO (1A REGISTRAZIONE DOMANDA DI VOLTURE PROT. n., 1B RETTIFICA INSTAZIONE, 1C RETTIFICA CODICE FISCALE, 1D RETTIFICA QUOTE DI POSSESSO, 1E RIPRISTINO DITTA ALLO STADIO PRECEDENTE)

Table with columns: Catasto(3), Comune, Sezione/ Foglio, Particella, Subalterno. Includes handwritten entries for AVIANO, scheda n° 363, A/47, 990, Sub 20 Associare.

1) Nei casi previsti dalla legge (a puro titolo di esempio: per correzioni di errori di parte, per richieste di inserimento o cancellazione di note di riserva, etc.)
2) Cancellare la voce che NON interessa.
3) Indicare CF (catasto fabbricati) o CT (catasto terreni)