
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

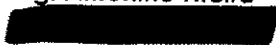
promossa da: **Banca Piccolo Credito Valtellinese**
Soc. Coop.

contro: 

N° Gen. Rep. **197/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004 005
006 007 008

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax:
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

Beni in **Casarsa Della Delizia (Pordenone)**

Località/Frazione
via Trieste

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: **Villetta a schiera n° 1.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia
(Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo

Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- *provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;*
- *redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;*
- *ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per*

l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'Illor.ma S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno. Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

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 Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro ██████████ iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844 verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000. rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E

DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO -
Importo ipoteca: € 360000.00 -
rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn.
12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C.
in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436
e rac. 26352.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dai - al 03/03/2004 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota 100/100, dal 03/03/2004 al 15/02/2007 in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713
Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita

ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

| | |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| 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: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato; certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata; collaudo delle strutture; certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n° 1**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6). Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste e con giacitura pianeggiante.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) da una strada privata d'accesso.

Le abitazioni hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate da un posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 1 (cfr. allegato 6 lotto n. 1 foto dalla n°. 1, alla 5) è la villetta di testa posta sul lato ovest e la cui corte confina in parte con via Treste.

La villetta si presenta al rustico con le pareti interne non intonacate e senza impianti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 1 è di circa mq. **153.03**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a 20,6 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 6 , 7 , 8), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 9, 10, 11), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 12), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 13 e 14), il sottoscala avente superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°.15).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 16 e 17), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 18 e 19), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 20 e 21), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 22 e 23), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq.

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6, lotto 1, foto n°. 26, 27 e 28)

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale, composta da una terrazzo di 17.2 mq e una corte esterna di mq 186 e un porticato al piano terra di mq 8.62 (cfr. allegato 6, lotto 1, foto da 26 a 29 e da 31 a n. 33). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile (per l'assenza del massetto) è: di circa m 2.94 al piano primo, di circa 2.70 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1.5 sul lato ovest, 2.14 al colmo e 1.80 sul lato est.

• Struttura e finitura esterne: la villetta presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stata costruita nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a est, ad ovest a nord e a sud.

Infine, si fa presente che la villetta non è provvista di rifiniture di lusso.

La villetta presenta una corte che costeggia tutto il suo perimetro avente una superficie di mq 186 recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni

per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne ed impianti: la villetta presenta le pareti interne non intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- Impianto elettrico: sul muro sono state realizzate le tracce per l'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti;
- Impianto idrico: sul muro sono state realizzate le tracce per l'impianto idrico e sono state posate due cassette di scarico;
- Impianto termico: è stata predisposta la canna fumaria il resto dell'impianto non è stato installato.
- controtelai: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno.
- La lattoneria è in acciaio zincato, la copertura è stata realizzata in tegole portoghesi.

Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stato inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 186,00 | 0,10 | 18,60 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| 352,80 | | | | 153,03 |

Accessori:

Villetta a schiera n°. 1 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 001 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq, Destinazione urbanistica: garage.
Valore a corpo: € **4.500 (euro quattromilacinquecento /00)**

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

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

8.3 Valutazione corpi:**Villetta a schiera n°. 1. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 18,60 | € 650,00 | € 12.090,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |

Totale € 99.469,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 100.000,00

Valore corpo € 99.734,75

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 104.234,75

Valore complessivo diritto e quota € 104.234,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villetta a schiera n°. 1 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | 153,03 (villetta) 19 (box) | € 104.234,75 | € 104.234,75 |

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%)

€ 26.058,69

| | |
|---|--------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 375,00 |
| 8.5 Prezzo base d'asta del lotto: | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 77.801,06 |
| Prezzo di vendita del lotto i nello stato di "libero": | € 78.000,00 |

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n° 2.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia (Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01,90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;
- redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;
- ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'Ill.mo S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare

urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo Note: Al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società esecutata in qualità di "dante causa".

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844

verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000.

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000.00 -

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** in forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] quota 100/100. dal **03/03/2004 al 15/02/2007** in forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente

Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713

Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

15.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

| | |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| 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: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |
| | |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata;

collaudo delle strutture;

certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;

documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n° 2**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale

del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6).

Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste e giacitura pianeggiante.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate da un posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 2 (cfr. allegato 6 lotto n. 2 foto dalla n°. 1, alla 4) è la seconda villetta successiva a quella di testa provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti interne non intonacate e senza impianti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 2 è di circa mq. **143.63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a 20,6 mq (cfr. allegato 6, lotto 2, foto n°. 5, 6), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 6 foto n°. 7), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6, lotto 2 foto n°. 8, 9), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 10), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato, lotto 2 foto n°. 11), il sottoscala avente superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 2, foto n°.12).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 13 e 14), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 2, foto n°. 15 e 16), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 2, foto n°. 17 e 18), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6, lotto 2, foto n°. 20), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 foto n°. 22).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6,, lotto 2, foto n°. 23, 24).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale , composta da una terrazza di 17.2 mq e una corte esterna di mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8.62 (cfr. allegato 6, lotto 2 foto 21). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile (per l'assenza del massetto) è: di circa m 2.7 al piano primo , di circa 2,70 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1.5 sul lato ovest, 2.14 al colmo e 1.80 sul lato est.

• Struttura e finitura esterne: la villetta presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stata costruita nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a est, ad ovest a nord e a sud.

Infine, si fa presente che la villetta non è provvista di rifiniture di lusso.

La villetta presenta una corte, avente una superficie di mq 92, che costeggia i due prospetti della villetta. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne ed impianti: la villetta presenta le pareti interne non intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.

- Impianto elettrico: sul muro sono state realizzate le tracce per l'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti;
- Impianto idrico: sul muro sono state realizzate le tracce per l'impianto idrico e sono state posate due cassette di scarico;
- Impianto termico: è stata predisposta la canna fumaria il resto dell'impianto non è stato installato.
- controtelai: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno.
- La lattoneria è in acciaio zincato, la copertura è stata realizzata in tegole portoghesi.

Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stato inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n° 2 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 002 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq,
Destinazione urbanistica: garage.

Valore a corpo: € **4.500 (euro quattromilacinquecento /00)**

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II). E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200.

16.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera n°. 2. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 600,00 | € 32.400,00 |
| piano primo | 63,00 | € 600,00 | € 37.800,00 |
| soffitta | 7,56 | € 600,00 | € 4.536,00 |
| giardino | 9,20 | € 600,00 | € 5.520,00 |
| porticato | 3,01 | € 600,00 | € 1.806,00 |
| terrazza | 6,86 | € 600,00 | € 4.116,00 |

Totale € 86.178,00o

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 86.166,67

Valore corpo € 86.172,34

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 90.672,34

Valore complessivo diritto e quota € 90.672,34

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villetta a schiera n°. 2 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 90.672,34 | € 90.672,34 |

16.4 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%)

€ 22.668,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 375,00

Pag. 20

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **67.629,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **68.000,00**

:

Lotto: 003

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n°. 3.

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia
(Pordenone) CAP: 33072, via Trieste**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- *provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;*
- *redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;*
- *ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.*

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'Ill.mo S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare

urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo Note: Al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società esecutata in qualità di "dante causa".

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844

verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000,00 -

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

202436 e rac. 26352.

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

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota 100/100, dal **03/03/2004 al 15/02/2007** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 al nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a successione di [REDACTED] è stata accettata facitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 al nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713
 Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta eseguita non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta eseguita non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

15.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |

| | |
|---|-----------|
| 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: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |
| | |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta eseguita non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: un nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuove norme al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta eseguita della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata; collaudo delle strutture;

certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;

documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta eseguita non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di

validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n°. 3**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6).

Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 3 (cfr. allegato 6, lotto n. 3, foto dalla n°. 1, alla 4) è la terza villetta successiva a quella di testa provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti interne ed esterne intonacate ma con gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 3 è di circa mq. **143.63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a 20,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 5, 6), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 7), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 8, 9), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 10), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 11), il sottoscala avente superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°.12).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 13 e 14), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 15 e 16), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 17 e 18), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 20), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 22).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6 lotto n. 3, foto n°. 23, 24)

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale , composta da una terrazza di 17.2 mq e una corte esterna di circa mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8.62 (cfr. allegato 6 foto da 21). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2.5 al piano primo , di circa 2,50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67 .

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

La villetta presenta una corte che costeggia i due prospetti della villetta e avente una superficie di circa mq 92. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne ed impianti: la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
 - Impianto elettrico: sul muro sono posati le tubazioni corrugate dei vari punti luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti e le cassette di derivazioni;
 - Impianto sanitario: sono state posate le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico e sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
 - Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
 - Infissi interni ed esterni: sono stati messi in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
 - Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni ed infiltrazioni all'interno dei vani.
 - La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno. Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stata inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).
 - La lattoneria delle grondaie è in acciaio zincato, la copertura è in tegole portoghesi.
- Lo stato generale di conservazione e manutenzione della villetta è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n° 3 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 003 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq,
Destinazione urbanistica: garage.
Valore a corpo: € 4.500 (euro quattromilacinquecento /00)

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

24.2**Fonti di informazione:**

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

24.3 Valutazione corpi:**Villetta a schiera n° 3. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 9,20 | € 650,00 | € 5.980,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |
| Totale | | | € 93.359,50 |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): | | | € 95.000,00 |
| Valore corpo | | | € 94.179,75 |
| Valore accessori | | | € 4.500,00 |

Valore complessivo intero € 98.679,75
 Valore complessivo diritto e quota € 98.679,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Villetta a schiera n° 3 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 98.679,75 |

24.4 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%) € 24.699,94
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 375,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **73.634,81**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **74.000,00**

Lotto: 004

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n°. 4.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia
(Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito

e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;*
- redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;*
- ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.*

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'illo.ma S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo Note: Al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro Area Estate Srl

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844

verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000,00

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai
nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito
Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio
F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** in forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal **03/03/2004 al 15/02/2007** in forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pianoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data

07/03/2007 ai nn. 4328 2594

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente

Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713

Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

15.1 Conformità edilizia:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

15.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |

| | |
|---|-----------|
| 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: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |
| | |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità. Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata;

collaudo delle strutture;

certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;

documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o

atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n°. 4**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6).

Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate da un posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 4 (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto dalla n°. 1 alla 6) è la quarta villetta successiva a quella di testa provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti intonacate ma con gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 4 è di circa mq. **143,63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a 20,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 7, 8), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 6 foto n°. 9), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 10, 11), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 12), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 4, n°. 12), il sottoscala avente superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°.13).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 4, n°. 14 e 15), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 16 e 17), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 18 e 19), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 20, 21), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 23).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n°. 24, 25).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale , composta da una terrazzo di 17.2 mq e una corte esterna di mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8.62 (cfr. allegato 6 lotto n. 4, foto n.° 3, 4, 22). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2.5 al piano primo , di circa 2,50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67 .

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

La villetta presenta una corte che costeggia i due prospetti della villetta e avente una superficie di mq 92. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne ed impianti: la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- Impianto elettrico: sul muro sono posati le tubazioni corrugate dei vari punti luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti e le cassette di derivazioni;
- Impianto sanitario: sono state posate le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico e sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
- Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
- Infissi interni ed esterni: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- La terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni e infiltrazioni di acqua meteorica all'interno della villetta.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e e la copertura della terrazza che si presenta in legno.

Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stata inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

La lattoneria delle grondaie è in acciaio zincato, la copertura è in tegole portoghesi.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione della villetta è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n°. 4 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 004 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq.
Destinazione urbanistica: garage.
Valore a corpo: € 4.500 (euro quattromilacinquecento /00)

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

32.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera n°. 4. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 9,20 | € 650,00 | € 5.980,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |

Totale € 93.359,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 95.000,00

Valore corpo € 94.179,75

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 98.679,75

Valore complessivo diritto e quota € 98.679,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villetta a schiera n°. 4 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 98.679,75 |

32.4 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%) | € 24.699,94 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 375,00 |

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 73.634,81 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 74.000,00 |

Lotto: 005

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n°. 5.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia (Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e

sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;
- redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;
- ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'Ill.mo S.V. uno

schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero senza alcun titolo Note: Al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno.

Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844

verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000 -

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000.00 -

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: • Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota 100/100. dal **03/03/2004** al **15/02/2007** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713
 Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

15.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Immobile sottoposto a vincolo di | NO |

| | |
|---|-----------|
| carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9.00 |
| | |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità. Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata;

collaudo delle strutture;

certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;

documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n° 5**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6). Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Gli immobili sono corredate da un posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 5 (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto dalla n°. 1 alla 4) è la quinta villetta successiva a quella di testa provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti intonacate ma con gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 5 è di circa mq. **143.63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a 20,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 5, 6), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 7), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 8, 9), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 10), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 5, n°. 11), il sottoscala avente superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 12, 13).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 5, n°. 14 e 15), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 16 e 17), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 18 e 19), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 20, 21), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 24).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n°. 25, 26).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale, composta da una terrazzo di 17.2 mq e una corte esterna di mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8.62 (cfr. allegato 6 lotto n. 5, foto n° 3, 22, 23, 24). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2.5 al piano primo, di circa 2.50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67.

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest. La villetta presenta una corte che costeggia i due prospetti della villetta e avente una superficie di mq 92. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Infine, si fa presente che la villetta non è provvista di rifiniture di lusso.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni

per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne ed impianti: la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- Impianto elettrico: sul muro sono posati le tubazioni corrugate dei vari punti luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti e le cassette di derivazioni;
- Impianto sanitario: sono state posate le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico e sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
- Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
- Infissi interni ed esterni: sono stati messi in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno. Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stata inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).
- La lattoneria delle grondaie è in acciaio zincato, la copertura è in tegole portoghesi. Lo stato generale di conservazione e manutenzione della villetta è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n° 5 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 005 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17,2 mq, Destinazione urbanistica: garage.
Valore a corpo: € **4.500 (euro quattromilacinquecento /00)**

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criterio di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

40.3 Valutazione corpi:**Villetta a schiera n° 5. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 9,20 | € 650,00 | € 5.980,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |

Totale € 93.359,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 95.000,00

Valore corpo € 94.179,75

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 98.679,75

Valore complessivo diritto e quota € 98.679,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------------|---|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Villetta a schiera n° 5 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 98.679,75 |

40.4 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

€ 24.699,94

Pag. 50

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 375,00

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **73.634,81**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **74.000,00**

Lotto: 006

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

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Villetta a schiera n°. 6.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia (Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **Biena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia , categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;
- redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;
- ha redatto e presentato un Pregeò (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'Ill.o.ma S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità

immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno. Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

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 Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro ██████████
iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844
verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000 -
rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071
Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000.00
rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247
Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: • Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** in forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota 100/100, dal **03/03/2004 al 15/02/2007** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] voluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prof. 3767
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prof. 5713
 Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stato dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

| | |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la | NO |

| | |
|---|-----------|
| commerciabilità? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità. Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata; collaudo delle strutture; certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notarico attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione :**Fabbricato in corso di costruzione [C]**di cui al punto **Villetta a schiera n°. 6**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6).

Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in

posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

- a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- soffocaia;
- b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;
- c) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 6 (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto dalla n° 1 alla 4) è la sesta villetta successiva a quella di testa provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti intonacate ma con gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 6 è di circa mq. **143.63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a circa 24,6 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 5, 6, 7), la scala di accesso al piano primo, la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 8), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 6, foto n° 9), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 6, n° 10, 11).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 12 e 13), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 14 e 15), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 16), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 17), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6, lotto n. 6, foto n° 20).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq, (cfr. allegato 6 lotto n. 6, foto n° 21, 22).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale, composta da una terrazza di 17,2 mq e una corte esterna di mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8,62 (cfr. allegato 6 lotto n. 6, foto n° 1, 18, 19). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2,5 al piano primo, di circa 2,50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67.

• **Struttura e finitura esterne:** l'edificio, in cui è ubicato l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest. La villetta presenta una corte che costeggia i due prospetti della villetta e avente una superficie di mq 92. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

Costituiscono parti comuni:

- 1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- **Finiture interne:** la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- **Impianto elettrico:** sono posati sotto traccia le tubazioni corrugate dei vari punti luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta fruti e le cassette di derivazioni;

- Impianto sanitario: sono state posate sotto traccia le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico, sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
- Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
- Infissi interni ed esterni: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni e infiltrazioni d'acqua al piano terra e primo.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno.
- La lattoneria delle grondaie è in acciaio zincato, la copertura è in tegole portoghesi.

Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stato inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| | | | | |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| | | | | |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| | | | | |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| | | | | |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| | | | | |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| | | | | |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| | | | | |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n°. 6 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 006 un box ubicato al piano terra; tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq.
 Destinazione urbanistica: garage.
 Valore a corpo: € **4.500 (euro quattromilacinquecento /00)**

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

48.3 Valutazione corpi:**Villetta a schiera n°. 6. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 9,20 | € 650,00 | € 5.980,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |

Totale € 93.359,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 95.000,00

Valore corpo € 94.179,75

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 98.679,75

Valore complessivo diritto e quota € 98.679,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villetta a schiera n°. 6 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 43,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 98.679,75 |

48.4 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%)

€ 24.699,94

Pag. 60

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

| | |
|---|--------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 375,00 |
| 48.5 Prezzo base d'asta del lotto: | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 73.634,81 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 74.000,00 |

Lotto: 007

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n°. 7.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia
(Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4.5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito

e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha {cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- *provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;*
- *redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;*
- *ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.*

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'illo.ma S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupato da nessuno. Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

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 Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844 verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000 rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071
Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000.00

rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota 100/100. dal **03/03/2004 al 15/02/2007** in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a successione di [REDACTED] stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di

Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713
 Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita

ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità fra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |

| | |
|---|-----------|
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| 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: | 1.5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0.5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata; collaudo delle strutture; certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile; documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione; richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n°. 7**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6). Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- soffoccala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 7 (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto dalla n°. 1 alla 4) è la settima villetta, successiva a quella di testa, provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti intonacate ma con gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 7 è di circa mq. **143.63**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a circa 24,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 5, 6), la scala di accesso al piano primo, la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 8, 9, 10), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 11), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto 6, n°. 12), il sottoscala (cfr. allegato 7 lotto n. 7, foto n°. 13).

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 11,6 mq (cfr. allegato 6 foto lotto n. 7, n°. 14 e 15), il vano 2 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 16 e 17), il vano 3 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 18, 19), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 20, 21), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 26).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq. (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n°. 27, 28).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale, composta da una terrazza di 17,2 mq e una corte esterna di mq 92 e un porticato al piano terra di mq 8,62 (cfr. allegato 6 lotto n. 7, foto n.°1, 2, 22,23). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2,5 al piano primo, di circa 2,50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67.

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest. La villetta presenta una corte che costeggia i due prospetti della villetta e avente una superficie di mq 92. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] na proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- Finiture interne: la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- Impianto elettrico: sono posati sotto traccia le tubazioni corrugate dei vari punti luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti e le cassette di derivazioni;
- Impianto sanitario: sono state posate sotto traccia le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico, sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
- Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
- Infissi interni ed esterni: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni e infiltrazioni d'acqua al piano terra e primo.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno.
- La lattoneria delle grondaie non è stata messa in opera così come la copertura in tegole portoghesi che si trovano ancora accatastate sul tetto, questo crea infiltrazioni di acqua meteorica al piano primo e secondo.

Il C.T.U. ha accertato, eseguendo due sondaggi nella seconda villetta, che è stato inserita nella intercapedine delle tamponature una coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 63,00 | 1,00 | 63,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| | | 258,80 | | 143,63 |

Accessori:

Villetta a schiera n° 7 Costituisce accessorio della villetta identificata al n. 007 un box ubicato al piano terra, tale box ha una superficie complessiva di 17.2 mq,
Destinazione urbanistica: garage.
Valore a corpo: € 4.500 (euro quattromilacinquecento /00)

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

56.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

56.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera n° 7. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 650,00 | € 35.100,00 |
| piano primo | 63,00 | € 650,00 | € 40.950,00 |
| soffitta | 7,56 | € 650,00 | € 4.914,00 |
| giardino | 9,20 | € 650,00 | € 5.980,00 |
| porticato | 3,01 | € 650,00 | € 1.956,50 |
| terrazza | 6,86 | € 650,00 | € 4.459,00 |

Totale € 93.359,50

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 95.000,00

Valore corpo € 94.179,75

Valore accessori € 4.500,00

Valore complessivo intero € 98.679,75

Valore complessivo diritto e quota € 98.679,75

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Villetta a schiera n° 7 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 98.679,75 |

56.4 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%) | € 24.699,94 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 375,00 |

56.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 73.634,81 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 74.000,00 |

Lotto: 008

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

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera n° 8.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Casarsa Della Delizia (Pordenone) CAP: 33072, via Trieste

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1935, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 133,25.

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 120, subalterno 1 e 2, indirizzo via Trieste 24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/6, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 244,28

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Comune: Casarsa della Delizia

Identificativo: foglio 6, particella 1936, indirizzo Via Trieste n.24/a, piano T-1-2, sezione censuaria Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: L'immobile si presentava alla data del sopralluogo dello scrivente demolito e sull'area di sedime giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 2070 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.01.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1935 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.40

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1936 qualità ente urbano, superficie catastale ha 0.00.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1675 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.07.60, reddito dominicale: € 8.64, reddito agrario: € 5.10

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 119 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.60, reddito dominicale: € 5.23, reddito agrario: € 3.09

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1676 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 0.04.90, reddito dominicale: € 5.57, reddito agrario: € 3.29

Derivante da: atto pubblico del 15/02/2007, repertorio 101586, Rogante Notaio Chiddo Raffaele con sede a Verona.

Note: Alla data del sopralluogo lo scrivente ha accertato che sul terreno giaceva una porzione di una nuova costruzione non ancora ultimata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto gli immobili sono stati demoliti ed a loro posto sono state costruite otto villette a schiera ancora in fase di costruzione.

Regolarizzabili mediante: la redazione del docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Descrizione delle opere da sanare: la Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi

Note generali:

Il C.T.U. ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; a tal fine ha (cfr. allegato n.1 documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone):

- provveduto al rilievo topografico del nuovo stato dei luoghi;
- redatto e presentato un Docfa per la costituzione di area urbana (part. 2070 fg. 6) operazione propedeutica all'approvazione del tipo di frazionamento mappale;
- ha redatto e presentato un Pregeo (tipo Frazionamento più mappale) per l'inserimento in mappa dell'edificio Plurifamiliare e frazionamento di nuova strada comune di accesso ai lotti.

Si propone (cfr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) all'illo.ma S.V. uno schema di costituzione delle unità immobiliari con la formazione di otto lotti da mettere all'asta.

Si fa presente che per la redazione dei Docfa per la costituzione delle unità immobiliari urbane in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), prima del rogito notarile, bisogna sostenere le seguenti spese: € 50,00 per ogni unità immobiliare urbana. Si prevede un onere per l'intero complesso pari a € 800,00 (8 abitazioni + sette garage + un terreno = 16 unità × 50€/unità= 800 €).

A tale somma andranno aggiunte le spese tecniche quantificate in circa € 100,00 per la redazione della pratica Docfa per ogni unità immobiliare di categoria F/3 e € 200 per ogni pratica Docfa per la regolarizzazione delle unità immobiliari presenti in catasto ma già demolite (16 unità in corso di costruzione × € 100 + 3 unità demolite × € 200 = euro 2.200).

Si sottopone alla S.V.I. al fine dell'approvazione lo schema di formazione dei lotti (ctr. allegato 12 ipotesi di formazione di otto lotti) e i costi di costituzione degli stessi presso il Catasto (800 euro diritti catastali, 2200 euro onorario).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: al momento del sopralluogo la villetta a schiera non risultava occupata da nessuno. Il C.T.U. ha eseguito delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone accertando che non risultano registrati atti di locazione a nome della società eseguita in qualità di "dante causa".

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 Banca Piccolo Credito Valtellinese Soc. Coop. contro ██████████
iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2014 ai nn. 9118 6844
verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 01-07-2014 al numero di repertorio 1149/2014.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 1.440.000 -
rogito notaio Raffaele Chiddo in data 15/02/2007 ai nn. 101587/24306
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4332 1071

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. contro derivante da CONTRATTO APERTURA CREDITO - Importo ipoteca: € 360000.00 -
rogito notaio Raffaele Chiddo in data 27/07/2011 ai nn. 107242/28816
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 12/08/2011 ai nn. 12535 2247

Note: Banca dell'artigianato e dell'industria S.p.a. è ora Credito Valtellinese S.C. in forza dell'atto di fusione del 8-11-2011 a rogito Notaio F. Surace, rep. n. 202436 e rac. 26352.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Millesimi di proprietà:

Il punto non viene trattato in quanto l'immobile è ancora in costruzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato perché l'immobile è ancora in costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: non previsto perché l'immobile è ancora in costruzione.

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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal - al **03/03/2004 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario: Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota 100/100, dal **03/03/2004 al 15/02/2007** In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: a seguito della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione n. 94 del 12 maggio 2004 il cui certificato risulta trascritto a Pordenone il 29 luglio 2004 ai nr. 12836/8575; la porzione di beni oggetto di pignoramento in titolarità del predetto [REDACTED] si è devoluta a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (la successione di [REDACTED] è stata accettata tacitamente a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Pordenone in data 7 marzo 2007 ai nr. 4331/2597);

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 15/02/2007 ai nn. 101586/24305 trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn. 4328 2594

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 3767
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 24/09/2007 concessione n. 66/2007.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: costruzione di otto villette a schiera e relativi garage e recinzioni, previa demolizione di fabbricato residenziale esistente
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5713
 Rilascio in data 18/09/2008 permesso n. 31/08

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare:

- Il prospetto principale a sud est non è conforme alle tavole progettuali.
- Non è rispettata la prescrizione sulla larghezza minima delle scale di accesso ai piani con camere.

Note: L'immobile si presenta definito al rustico. Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita

ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo e che esistono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali presentate al Comune.

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.P.G.R. 0195/pres. del 17.06.2003 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Immobile sottoposto a vincolo di | NO |

| | |
|---|-----------|
| carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 0,5 mq/mq |
| Altezza massima ammessa: | 9,00 |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: una nuovo progetto di completamento e adeguamento delle opere alle nuovo progetto al fine del completamento dell'opera.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile è privo di certificato di abitabilità per mancata ultimazione dell'intervento edilizio

Note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della delizia che l'edificio è privo dell'abitabilità.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità è causato dalla mancata fine dei lavori e conseguentemente dalla omessa presentazione da parte della ditta esecutata della istanza atta ad ottenere la certificazione nonché di tutta la documentazione necessaria a corredo della domanda.

Quindi dopo aver terminato i lavori si dovrà presentare domanda per ottenere il certificato di abitabilità corredata dalla produzione dei seguenti documenti:

perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Concessione Edilizia Edificatoria n° 66 del 24 settembre 2007 e successive varianti, alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, la conformità degli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, ecc.), alla normativa vigente, a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'abitabilità/agibilità del fabbricato;

certificazione di conformità degli impianti eseguiti rilasciati da parte di ditta abilitata;

collaudo delle strutture;

certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;

documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;

richiesta di denominazione via e/o attribuzione numero civico;

certificato di avvenuta apposizione di numero civico ed eventuali passi carrai o atto notorio attestante la denominazione via e il numero civico del fabbricato;

autorizzazione allo scarico e certificazione di allaccio alla rete idrica comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il C.T.U. ha accertato, in base agli accessi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Casarsa della Delizia che la ditta esecutata non è riuscita ad ultimare l'intervento edilizio nei termini di validità del titolo abilitativo.

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Villetta a schiera n° 8**

Il Complesso Edilizio costituito da otto villette a schiera è situato in una posizione

Semicentrale del Comune di Casarsa della Delizia (cfr. allegato 6 foto dalla n°. 1 alla n°. 6). Il terreno su cui sorgono le villette è a forma rettangolare, con il lato più lungo ubicato in posizione perpendicolare alla via Trieste.

Le otto villette a schiera si sviluppano su tre piani fuori terra e sono servite da altrettanti garage (fatta eccezione per la villetta a schiera di testa posta sull'estremo est) e da una strada privata d'accesso.

Le villette hanno la seguente distribuzione degli spazi interni:

a) piano terra, la zona giorno con soggiorno, cucina, lavanderia con anti-lavanderia, ripostiglio- sottoscala;

b) piano primo, la zona notte con tre camere, bagno, corridoio e terrazzo;

C) al livello superiore la soffitta.

Le abitazioni sono corredate posto auto esterno, giardino ad uso esclusivo recintato.

La Villetta a schiera contraddistinta con il numero 8 (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto dalla n°. 1 alla 5) è l'ottava ed ultima villetta provenendo dall'ingresso al complesso edilizio di via Trieste. La villetta si presenta al rustico con le pareti intonacate ma con la copertura e gli impianti incompleti.

La superficie lorda commerciale complessiva della villetta 8 è di circa **mq. 135,43**. La villetta è suddivisa nei seguenti ambienti:

a) al piano terra: il soggiorno avente superficie netta pari a circa 24,6 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 6, 7), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 8), la cucina avente superficie netta pari a 9,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 9, 10, 11, 12), l'antibagno avente superficie netta pari a 1,5 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 13, 15), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6, lotto n. 8, foto n°. 14, 15), il sottoscala (cfr. allegato 6, lotto n. 8, foto n°. 16)

b) al piano primo: il vano 1 avente superficie netta pari a 12,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 17 e 18), il vano 2 avente superficie netta pari a 15,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 19, 20, 21, 22), il bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 23, 24), il disimpegno avente superficie netta pari a 7,2 mq, la scala di accesso al piano secondo (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 28).

c) al piano secondo: la soffitta avente superficie netta pari a 18 mq.(cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°. 29, 30).

La stessa presenta, infine, una superficie non residenziale, composta da una terrazza di 17,2 mq e una corte esterna di mq 140 e un porticato al piano terra di mq 8,62 (cfr. allegato 6 lotto n. 8, foto n°1, 2, 25,26, 27). L'altezza utile degli ambienti dell'immobile prevista in progetto (attualmente non è stato posto in opera il massetto) è: di m 2,5 al piano primo, di circa 2,50 al piano secondo, mentre in soffitta l'altezza è di circa m. 1,67.

• **Struttura e finitura esterne:** la villetta, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2007-2008, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud - est e a nord - ovest.

Infine, si fa presente che la villetta non è provvisto di rifiniture di lusso.

La villetta presenta una corte che la costeggia avente una superficie di mq 140. La corte è recintata con un muretto e sovrastante ringhiera sul lato est e con sovrastante una rete sul lato ovest.

Costituiscono parti comuni:

1) la strada di accesso alle villette.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX piena proprietà

eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in mediocri condizioni per l'assenza di ogni tipo di manutenzione. La villetta si presenta incompleta.

- **Finiture interne:** la villetta presenta le pareti interne ed esterne intonacate; la pavimentazione dell'abitazione non è stata realizzata così come il massetto.
- **Impianto elettrico:** sono posati sotto traccia le tubazioni corrugate dei vari punti

luce e prese dell'impianto elettrico e sono state posate le scatole porta frutti e le cassette di derivazioni;

- Impianto sanitario: sono state posate sotto traccia le tubazioni in multistrato coibentato dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, sono stati installati due collettori per l'impianto idrico, sono state posate due cassette di scarico per i wc e sono state posate le tubazioni di scarico delle acque reflue dei sanitari e della cucina;
- Impianto termico: è stato previsto in progetto un impianto a pavimento pannelli radianti integrato da un impianto solare termico. Sui Luoghi il C.T.U. ha accertato che è stata predisposta la canna fumaria, le tubazioni a servizio della centrale termica posta nel corpo dell'abitazione nel locale sottoscala, sono state installate due cassette (una al piano primo e al piano terra) per contenere i collettori dell'impianto radiante e da cui si dipartono i tubi di mandata e di ritorno alla centrale termica.
- Infissi interni ed esterni: sono state messe in opere i controtelai sia delle finestre che delle porte.
- Terrazza: sulla superficie della terrazza è stata posata una guaina bituminosa ma la mancata realizzazione del pavimento crea dei ristagni e infiltrazioni d'acqua al piano terra e primo.
- La copertura della villetta è in latero cemento, fatta eccezione per le linde e la copertura della terrazza che si presenta in legno.
- La lattoneria delle grondaie non è stata messa in opera così come la copertura in tegole portoghesi che si trovano ancora accatastate sul tetto, questo crea infiltrazioni di acqua meteorica al piano primo e secondo.

Il C.T.U. ha accertato eseguendo due sondaggi nella seconda villetta che è stato inserito nella intercapedine delle tamponature un coibentazione in polistirene (spessore di 12 cm al piano terra e di 8 cm al piano secondo).

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| piano terra | sup reale lorda | 54,00 | 1,00 | 54,00 |
| piano primo | sup reale lorda | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| soffitta | sup reale lorda | 21,60 | 0,35 | 7,56 |
| giardino | sup reale lorda | 140,00 | 0,10 | 14,00 |
| porticato | sup reale lorda | 8,60 | 0,35 | 3,01 |
| terrazza | sup reale lorda | 19,60 | 0,35 | 6,86 |
| giardino | sup reale lorda | 92,00 | 0,10 | 9,20 |
| | | 293,80 | | 135,43 |

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

64.2 Fonti di informazione:

Catasto di Casarsa della Delizia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Casarsa della Delizia, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200

64.3 Valutazione corpi:**Villetta a schiera n°. 8. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| piano terra | 54,00 | € 700,00 | € 37.800,00 |
| piano primo | 50,00 | € 700,00 | € 35.000,00 |
| soffitta | 7,56 | € 700,00 | € 5.292,00 |
| giardino | 14,00 | € 700,00 | € 9.800,00 |
| porticato | 3,01 | € 700,00 | € 2.107,00 |
| terrazza | 6,86 | € 700,00 | € 4.802,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 94.900,50 |
| Valore complessivo intero | € 94.900,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 94.900,50 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|--|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Villetta a schiera n°. 8 | Fabbricato in corso di costruzione [C] | 135,43 | € 94.900,50 | € 94.900,50 |

64.4 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%)

€ 23.725,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 375,00

64.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.800,38**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **70.000,00**

Quadro riepilogativo:

| ID | Immobile | Superficie Commerciale Omogenizzata | Valore Stimato | Valore di Vendita |
|--------------------------|--|--|-----------------------|--------------------------|
| Villetta a schiera n°. 1 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | 153,03 (villetta) 19 (box) | € 104.234,75 | € 78.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 2 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 90.672,34 | € 68.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 3 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 74.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 4 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 74.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 5 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 74.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 6 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 74.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 7 | Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Box | Villetta 143,63 Garage 19 | € 98.679,75 | € 74.000,00 |
| Villetta a schiera n°. 8 | Fabbricato in corso di costruzione [C] | Villetta 135,43 | € 94.900,50 | € 70.000,00 |

Allegati

- 1) Documentazione estratta e documentazione presentata presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone;
 - a) nove visure catastali;
 - b) un estratto di mappa;
 - c) una pratica Docfa;
 - d) un atto di tipo frazionamento e mappale.
- 2) Corrispondenza inviata al Comune di Casarsa della Delizia:
 - a) una richiesta di accesso agli atti ed estrazione ;
 - b) una richiesta di certificato di destinazione urbanistica;
 - c) due richieste finalizzate al frazionamento dei beni in oggetto.
- 3) due verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza.
 - a) istanza per avvalersi di un topografo;
 - b) autorizzazione per avvalersi di un topografo;
 - c) istanza di proroga;
 - d) autorizzazione alla proroga;

- 5) documentazione urbanistico - edilizia:
 - a) una concessione edilizia e un permesso di costruire in variante;
 - b) un certificato di destinazione urbanistica.
- 6) documentazione fotografica:
 - a) foto generale (sei foto);
 - b) foto lotto 1 (ventotto foto);
 - c) foto lotto 2 (ventiquattro foto);
 - d) foto lotto 3 (venticinque foto);
 - e) foto lotto 4 (venticinque foto);
 - f) foto lotto 5 (ventisei foto);
 - g) foto lotto 6 (ventidue foto);h) foto lotto 7 (ventotto foto);
 - i) foto lotto 8 (trenta foto).
- 7) atto di provenienza:
 - a) un atto di provenienza del 15-02-2007.
- 8 una risposta dell' "Agenzia delle Entrate.
- 9) due ispezioni ipotecarie.
- 10) tre tavole progettuali del permesso di costruire in variante
 - a) planimetria generale;
 - b) piante;
 - c) prospetti e sezioni.
- 11) Piante tipo;
- 12) ipotesi di frazionamento e formazione dei lotti.

Data generazione:
18-05-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita