
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **360/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] s.f.

[REDACTED], foglio 8, particella 622, indirizzo Via N.Sauro, piano T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 260.29

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Terreno

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Travesio, foglio 8, particella 626, qualità area urbana, superficie catastale 380 mq

Lotto: 003

Corpo: C

Categoria: Terreno

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Travesio, foglio 8, particella 347, qualità semintaivo arborato, classe 1, superficie catastale 170 mq, reddito dominicale: € 1.23, reddito agrario: € 0.61

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 8, particella 624-1290, subalterno 4-2, indirizzo Via N.Sauro, piano T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 130.15

2. Possesso

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Occupato senza titolo

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

5. Comproprietari

Beni: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: NO

Beni: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 73.000,00

Lotto: 002

Prezzo da occupato: € 2.280,00

Lotto: 003

Prezzo da occupato: € 635,00

Bene: Via N. Sauro - Toppo - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 004

Prezzo da occupato: € 30.000,00

Beni in Travesio (Pordenone)
Località/Frazione **Toppo**
Via N. Sauro

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Toppo, Via N. Sauro

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

foglio 8, particella 622, indirizzo Via N.Sauro, piano T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 260.29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nell'abitato della frazione di Toppo di Travesio.

Caratteristiche zona: residenziale, centro storico

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Caratteristiche zone limitrofe: pedemontana

Affrazioni paesaggistiche: Borgo storico.

3. STATO DI POSSESSO:

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

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:*
Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 329.000; Importo capitale: € 188.000;
Rogito: notaio Di Benedetto Salvatore in data 21/11/2011 ai nn. 13968/1739;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2011 ai nn. 16716/2993

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Rogito: ufficiale giudiziario in data 24/11/2014 ai nn. 2123/2014;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2014 ai nn. 13715/10160;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto (All.6)

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
- In forza di denuncia di successione
- registrato a: Maniago in data 01/10/1987 ai nn. 345/93

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 28/11/2001 al 19/07/2002
- In forza di denuncia di successione
- registrato a: Maniago in data 23/12/2002 ai nn. 458/86

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 19/07/2002 al 27/04/2004
- In forza di denuncia di successione
- registrato a: Maniago in data 23/12/2002 ai nn. 87/458

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 27/04/2004 al 29/12/2006
- In forza di atto di compravendita

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale "A"- di interesse storico-ambientale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di una cortina edilizia lungo la via N. Sauro (foto 1). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su due piani, al piano terra si trova la zona giorno, mentre al piano primo si trova la zona notte. L'immobile oggetto di stima ha l'accesso dalla via pubblica tramite il terreno di proprietà (mappale 626) e una servitù di transito che interessa altre proprietà.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: il piano terra dell'altezza utile di mt. 2,87 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 83,00 circa, destinati alla residenza. Si accede dalla corte interna, dal quale si raggiunge il soggiorno (foto 13 e 14), la cucina (foto 15 e 16), dal disimpegno (foto 17) si accede alla lavanderia (foto 20), al bagno (foto 19) e alla cantina (foto 21). Dalla scala interna (foto 18-22) si ha accesso alla zona notte posta al piano primo, dell'altezza utile di mt. 2,67 e una superficie lorda di mq. 83,00 circa, suddivisa dal bagno (foto 23-24), dal disimpegno (foto 28), dalle tre camere (foto 25-26-27) e la terrazza (foto 29).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Plena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata

Superficie complessiva di circa mq **171,50**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo

Caratteristiche descrittive dettagliate:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno e vetro;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in coppi;

- Grondaie e canali di scarico in rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nella lavanderia (foto 43) al piano terra. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie nella norma;

Destinazione:	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00	€ 600,00
Piano primo	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00	€ 600,00
Terrazzo	sup reale lorda	5,50	0,33	1,82	€ 600,00

167,82

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Travesio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 600,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	83,00	€ 600,00	€ 49.800,00
Piano primo	83,00	€ 600,00	€ 49.800,00
Terrazzo	1,82	€ 600,00	€ 1.089,00

Valore Corpo	€ 100.689,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.689,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.689,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	167,82	€ 100.689,00	€ 100.689,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.172,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.016,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.000,00

Rogito: notaio Di Benedetto Salvatore in data 21/11/2011 ai nn. 13968/1739;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2011 ai nn. 16716/2993

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro

Rogito: ufficiale giudiziario in data 24/11/2014 ai nn. 2123/2014;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2014 ai nn. 13715/10160;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Non rilevate

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale A - di interesse storico-ambientale come da certificato di destinazione urbanistica (All. 2)

Descrizione: di cui al punto B

Trattasi di un terreno in prossimità della via pubblica N. Sauro, destinato a giardino e servitù di transito per i mappali 861, 1290, 624, 622, 620 e 1229. All'interno del lotto è presente una casetta in legno (foto 10), priva di autorizzazione edilizia e non sanabile nè condonabile, che non verrà presa in considerazione nella presente stima.

1. Quota e tipologia del diritto

2.

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale lorda	380,00	1,00	380,00	€ 8,00

380,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unico terreno per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio.

16.3 Valutazione corpi:**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	380,00	€ 8,00	€ 3.040,00

Valore Corpo	€ 3.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.040,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B		380,00	€ 3.040,00	€ 3.040,00

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%)	€ 760,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00

20.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

20.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 329000; Importo capitale: € 188000;

Rogito: notaio Di Benedetto Salvatore in data 21/11/2011 ai nn. 13968/1739;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2011 ai nn. 16716/2993

20.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

Rogito: ufficiale giudiziario in data 24/11/2014 ai nn. 2123/2014;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2014 ai nn. 13715/10160;

20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Non rilevati

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 06/04/1987 al 28/11/2001

- In forza di denuncia di successione

- registrato a: Maniago in data 01/10/1987 ai nn. 345/93

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 28/11/2001 al 19/07/2002

- In forza di denuncia di successione

- registrato a: Maniago in data 23/12/2002 ai nn. 458/86

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 19/07/2002 al 27/04/2004

- In forza di denuncia di successione

- registrato a: Maniago in data 23/12/2002 ai nn. 87/458

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 27/04/2004 al 29/12/2006

- In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio Pirozzi Severino in data 27/04/2004 ai nn. 63700

bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un' unico terreno per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio.

24.3 Valutazione corpi:

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	170,00	€ 5,00	€ 850,00

Valore Corpo	€ 850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 850,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C		170,00	€ 850,00	€ 850,00

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%)	€ 212,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 637,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 635,00

Beni in Travesio (Pordenone)
Località/Frazione Toppo
Via N. Sauro

Lotto: 004

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

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Toppo, Via N. Sauro

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: celibe

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]

foglio 8, particella 624-1290, subalterno 4-2, indirizzo Via N.Sauro, piano T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 130.15

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La scheda catastale presenta al piano primo una scala che in realtà non esiste.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nell'abitato della frazione di Toppo di Travesio.

Caratteristiche zona: residenziale, centro storico

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Caratteristiche zone limitrofe: pedemontana

Attrazioni paesaggistiche: Borgo storico.

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

28.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

28.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

28.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 329.000; Importo capitale: € 188.000;
Rogito: notaio Di Benedetto Salvatore in data 21/11/2011 ai nn. 13968/1739;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2011 ai nn. 16716/2993

28.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Rogito: ufficiale giudiziario in data 24/11/2014 ai nn. 2123/2014;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2014 ai nn. 13715/10160;

28.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

28.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

28.3 Misure Penali

Non rilevate

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: G (All.6)

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal al 23/07/1999 (ante ventennio).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 23/07/1999 al 01/09/2008

- In forza di denuncia di successione
- registrato a: Maniago in data 20/01/2000 ai nn. 81/435

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 01/09/2008 al 19/05/2014

- In forza di atto di compravendita
A rogito: notaio Guarino Aldo in data 01/09/2008 ai nn. 157953

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 19/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
- In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio Zecchinato Gallo in data 19/05/2014 ai nn. 897

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1824/5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ripristino e ristrutturazione con adeguamento antisismico di una casa di civile abitazione

Rilascio in data 20/10/1979 al n. di prot. 1821/5

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1922/t

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ripristino e ristrutturazione con adeguamento antisismico di una casa di civile abitazione (proroga)

Rilascio in data 16/10/1980 al n. di prot. 1922/t

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona residenziale A - di interesse storico-ambientale

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile facente parte di una cortina edilizia lungo la via N. Sauro (foto 1). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su due piani, al piano terra si trova una stanza catastalmente adibita a legnaia, mentre al piano primo si trova la zona notte. L'immobile oggetto di stima ha l'accesso dalla via pubblica tramite delle servitù di transito di altre proprietà.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.75 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 41,00 circa, si accede dalla corte interna, dal quale si raggiunge un'unica stanza (foto 36-37-38). L'accesso alla zona notte posta al piano primo, avviene attualmente tramite il terrazzo esterno dell'abitazione confinante di proprietà [REDACTED] anch'essa eseguita. Nell'atto di provenienza è specificatamente indicato che l'unità immobiliare dovrà provvedere a ricavare un accesso autonomo al piano primo. Il

piano ha un'altezza utile di mt. 2.70 e una superficie lorda di mq. 41,00 circa, suddivisa, dal disimpegno (foto 31), dal bagno (foto 35) e da due camere (foto 32-33-34) e la terrazza (foto 30).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: celibe

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive dettagliate:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci di civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno e vetro;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in coppi;
- Grondaie e canali di scarico in rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate di civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nella lavanderia (foto 43) al piano terra. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie nella norma;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup reale lorda	41,00	0,60	24,60	€ 600,00
Piano Primo	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00	€ 600,00
Terrazzo Piano Primo	sup reale lorda	4,00	0,33	1,32	€ 600,00

66,92

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Travesio

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 600
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max(€/mq): 850

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 600,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.)

32.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	24,60	€ 600,00	€ 14.760,00
Piano Primo	41,00	€ 600,00	€ 24.600,00
Terrazzo Piano Primo	1,32	€ 600,00	€ 792,00

Valore Corpo	€ 40.152,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.152,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.152,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	66,92	€ 40.152,00	€ 40.152,00

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%)	€ 10.038,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	€ 0,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

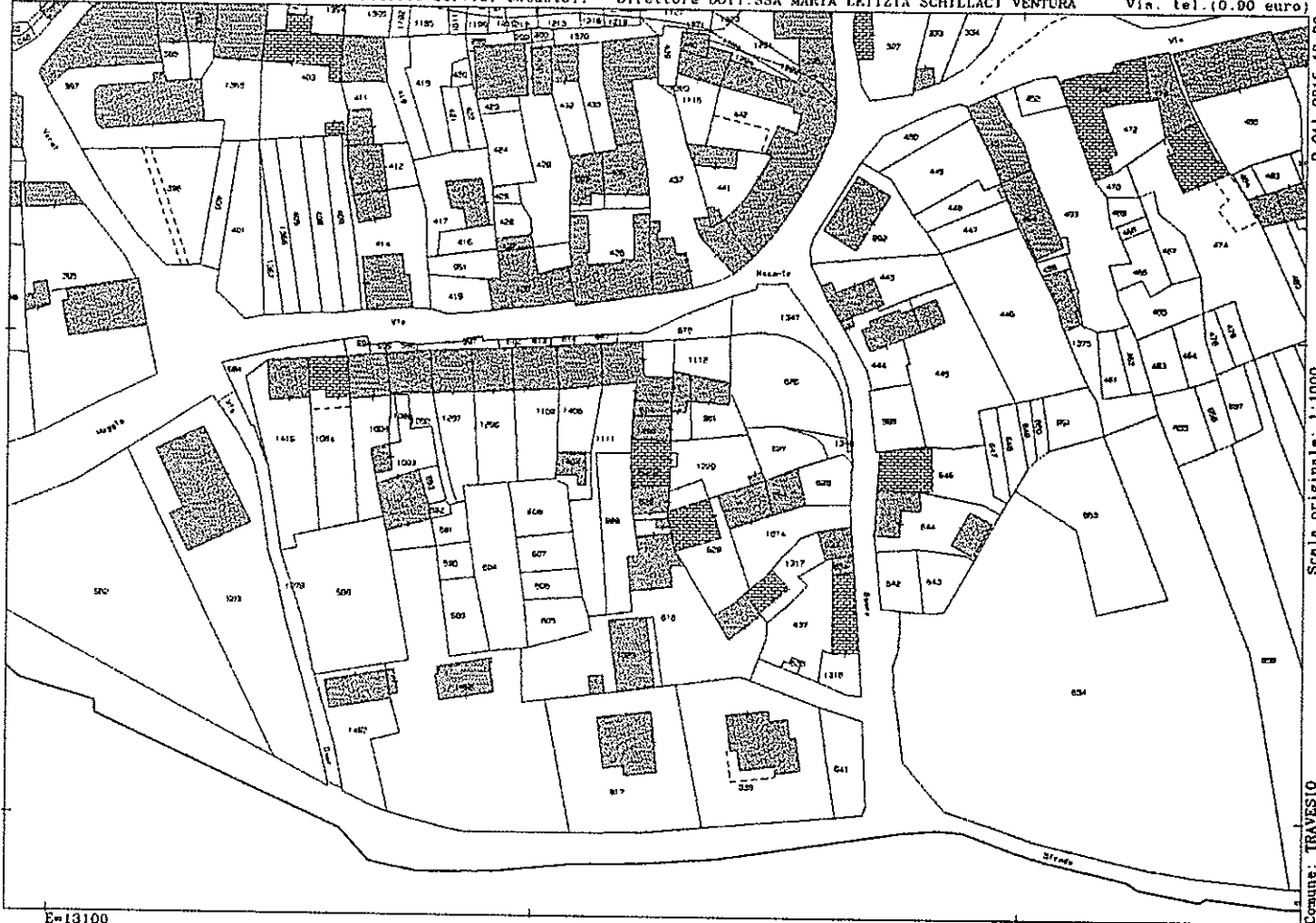
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.114,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti Catastali, estratto p.r.g e n.t.a.;
- ALL. 2** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di destinazione urbanistica, certificato di stato libero e certificato di insussistenza di contratti d'affitto;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 43 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Atti di provenienza
- ALL. 6** - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7** - Verbale 1° accesso

Azzano Decimo 04-11-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus



N=27400

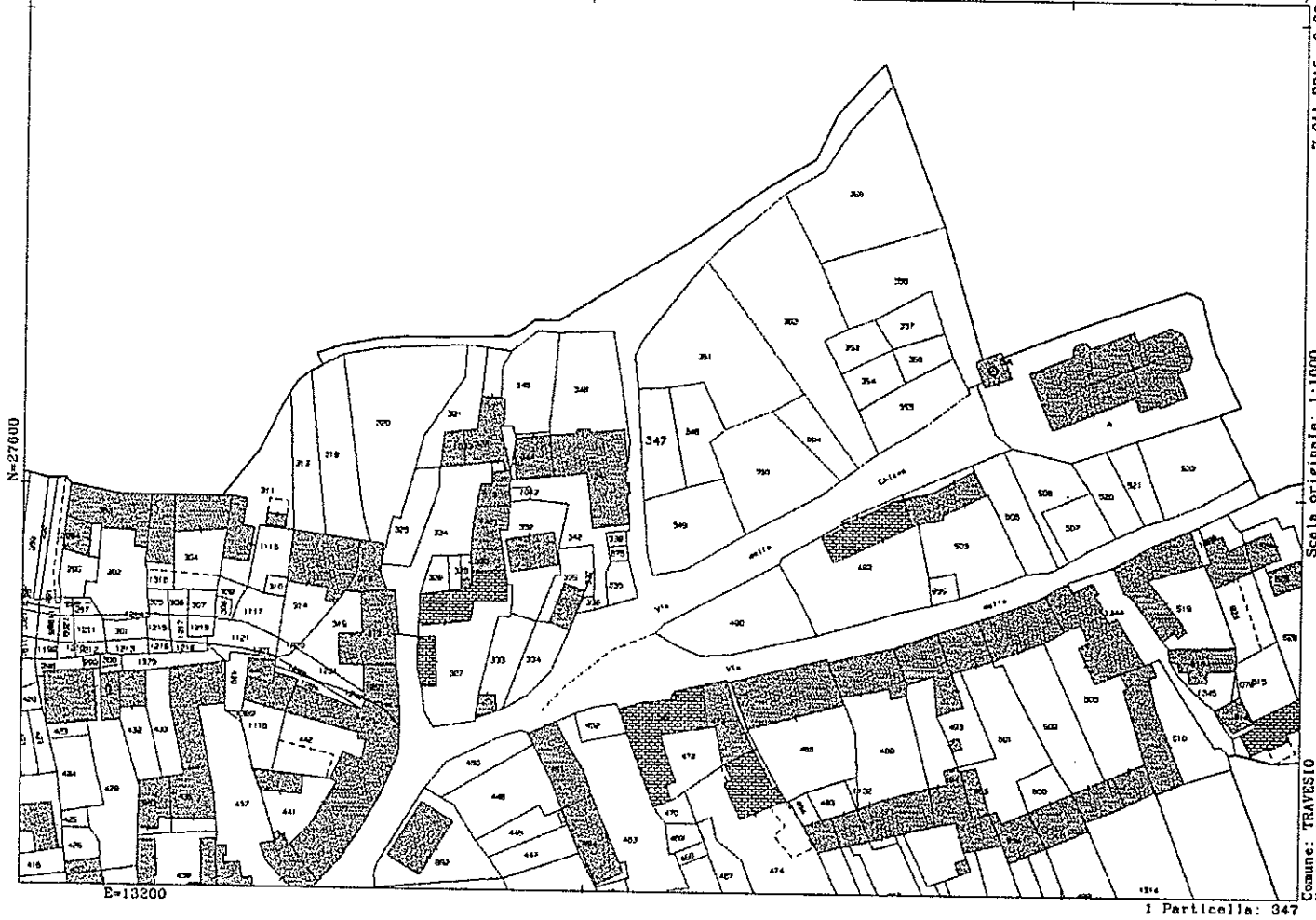
E=13100

Prot. n. 1233508/2015

Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

Comune: TRAVESIO
Foglio: 8 All: A

1 Particella: 622



N=27600

E=13200

I Particella: 347

Comune: TRAVESIO
Foglio: B All: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri
7-011-2015 9:26
Prot. n. 148894/2015

Dichiarazione protocollo n. 000078401 del 17/04/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Nazario Sauro

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 622
Subalterno:

Compilata da:
Fabris Osvaldo

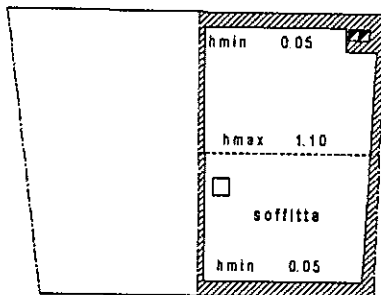
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

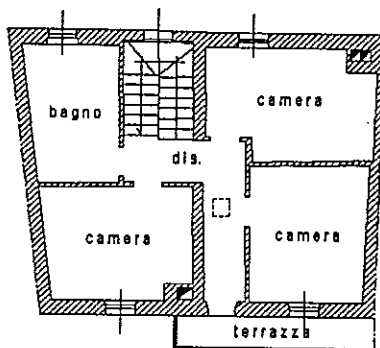
N. 982

Scheda n. 1

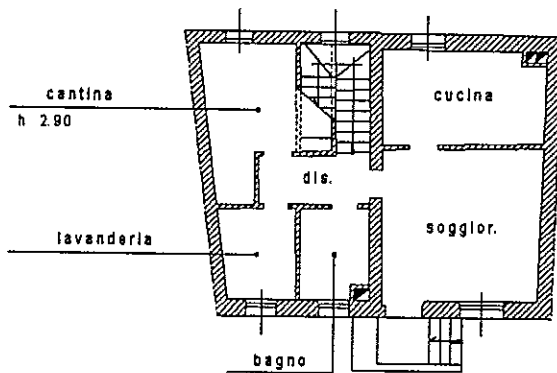
Scala 1:200



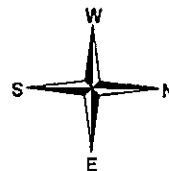
Piano Secondo



Piano Primo
h=2.68m



Piano Terra
h=2.88m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2015 - Comune di TRAVESIO (L347) - < Foglio: 8 - Particella: 622 - Subalterno: 0 >
VIA N. SAURO n. 42 piano: T-1-2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0177520 del 19/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Nazario Sauro

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 624
Subalterno: 4

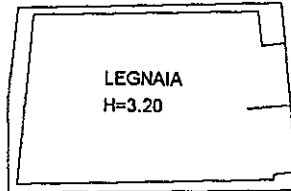
Compilata da:
Vallerugo Pier Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

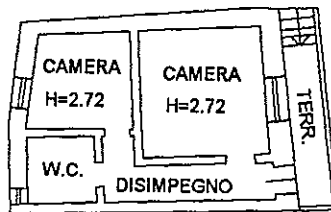
N. 473

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2015 - Comune di TRAVESIO (L347) - < Foglio: 8 - Particella: 624 - Subalterno: 4 >
VIA N. SAURO n. 40 piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2015 - n. T252917 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

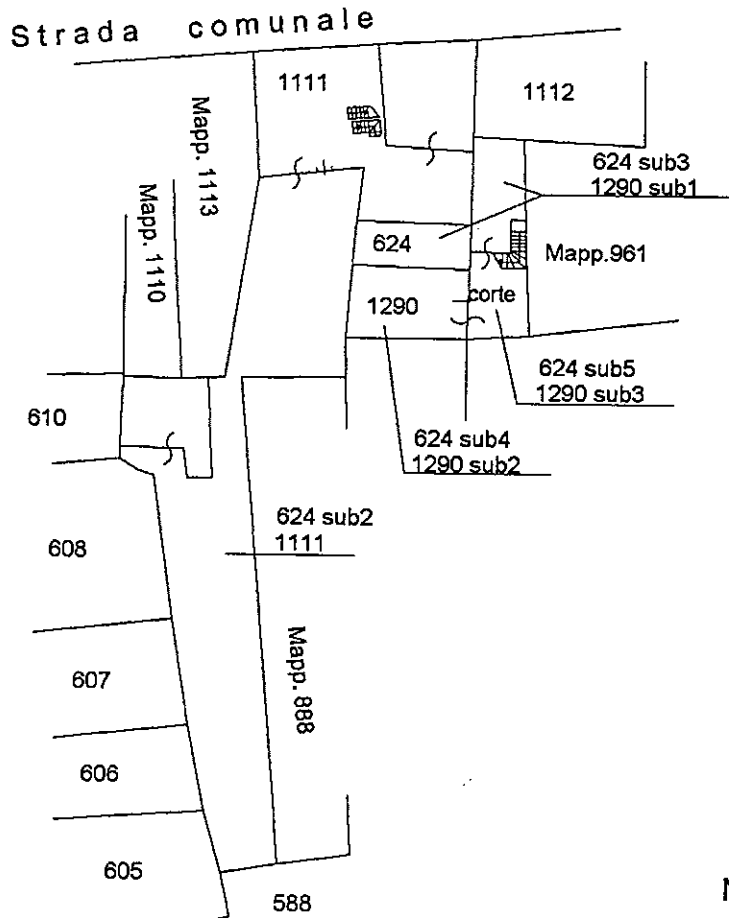
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Vallerugo Pier Antonio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 473

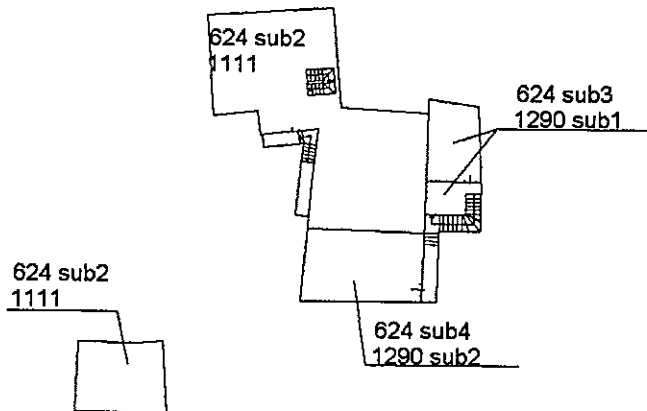
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Travesio	Protocollo n. PN0177520 del 19/08/2008
Sezione: Foglio: 8 Particella: 624	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2015 - Comune di TRAVESIO (L347) - < Foglio: 8 - Particella: 624 - Elaborato planimetrico >



PIANTA PIANO TERRA

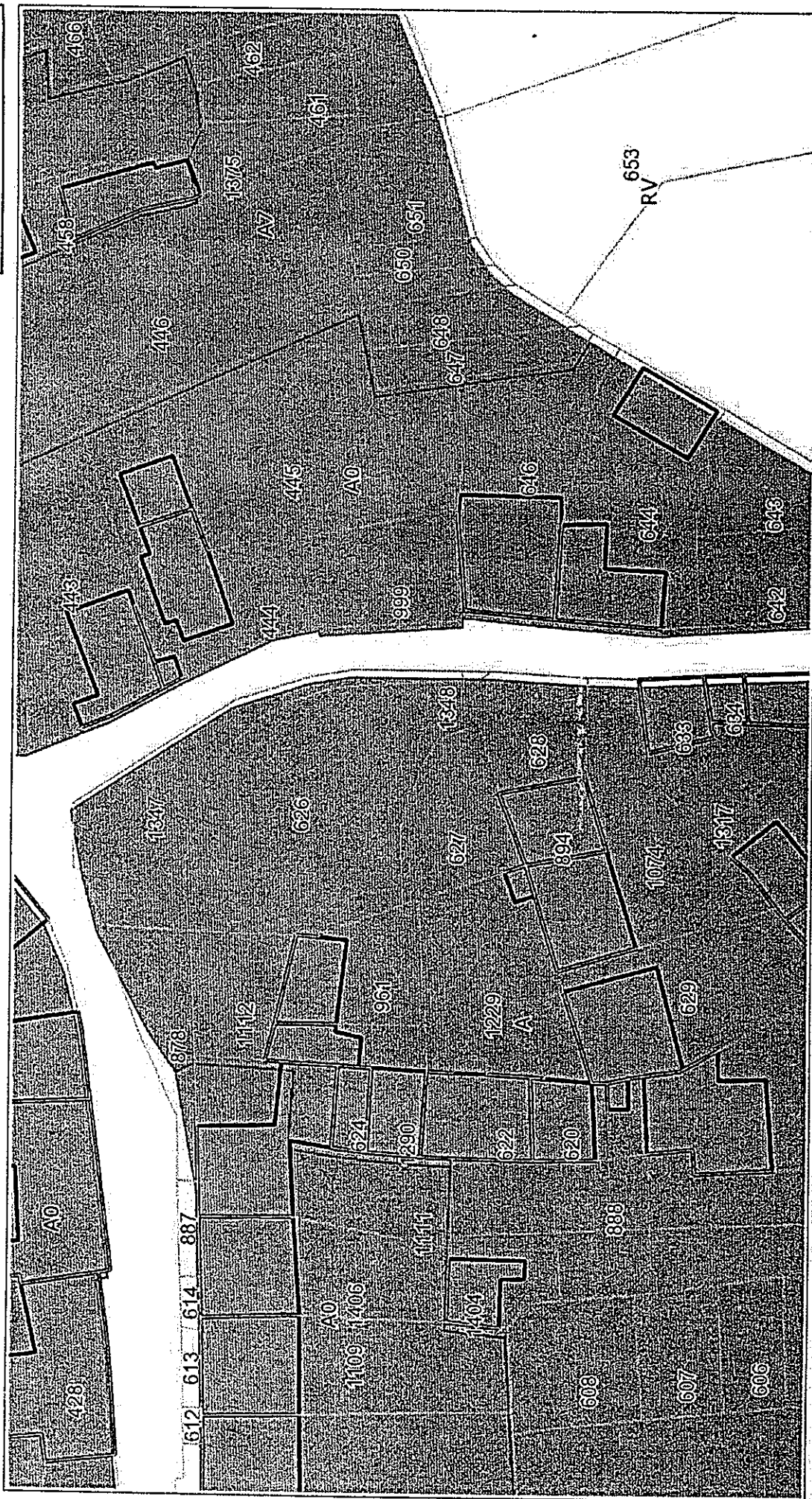
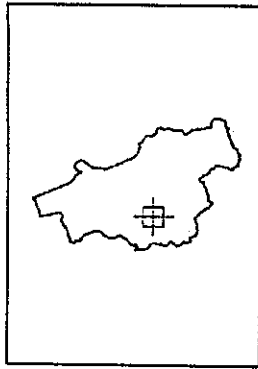


PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti



Comune di Travasio



insiel
03/11/2015

Scala 1:500



0

12.5 m.

Coordinate dei vertici GS (m)	Est	Nord
NC : 2352895	SE : 2352832	5118796
SE : 2352832		5118725