
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **154/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

IN COMUNE DI AZZANO DECIMO

APPARTAMENTO-CANTINA-AUTORIMESSA

Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Fax: 0434566932
Email: studiotaiariol@gmail.com

Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B
Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Descrizione zona: Zona centrale

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SIDIBE MARIAME

[REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DOUMBIA MOHAMED,

foglio 32, particella 1055, subalterno 1

indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano 1, comune Azzano Decimo , categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 106, rendita € 529,37,

foglio 32, particella 1055, subalterno 5

indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Azzano Decimo , categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 14, rendita € 46,27,

foglio 32, particella 1055, subalterno 9

indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Azzano Decimo , categoria C/2, classe 3, consistenza 11, superficie 15, rendita € 24,43

2. Possesso

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Possesso: Occupato dagli esecutati e dai familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Prezzo di stima € 83.720,00

Prezzo base d'asta € 60.490,00

Premessa

Ordinanza

Con ordinanza del 25 novembre 2016 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Ispezioni

Alla presenza del sottoscritto perito, del delegato del custode e degli esecutati si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Proroghe per il deposito della relazione

Non è stato necessario richiedere nessuna proroga.

La formazione dei lotti

L'immobile stimato per natura e consistenza non è divisibile e per questo è considerato come un unico lotto di vendita tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

Azzano Decimo (Pordenone)
Località/Frazione
Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B

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-CANTINA-AUTORIMESSA.

Abitazione di tipo civile [A2]
in Via Cavalieri di Vittorio Veneto nr.34/B

Sub.1-ABITAZIONE A/2 -Sub.5 AUTORIMESSA C/6 -Sub.9 -CANTINA C/2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà in comunione legale dei beni

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile e il regime patrimoniale sono quelli riportati nell'atto d'acquisto degli immobili - Notaio Maria Lusía Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà in comunione legale dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile e il regime patrimoniale sono quelli riportati nell'atto d'acquisto degli immobili - Notaio Maria Lusía Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 32, particella 1055, subalterno 1, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano 1, comune Azzano Decimo , categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 106, rendita € 529,37

Derivante da:

Atto del Notaio Maria Lusia Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Complessivamente per l'appartamento, garage e cantina competono millesimi 245,55/1000

Confini:

L'appartamento confina con muri perimetrali del fabbricato da tre alti, vano scale comune salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 32, particella 1055, subalterno 5, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Azzano Decimo , categoria C/6, classe 3, consistenza 14, superficie 14, rendita € 46,27

Derivante da:

Atto del Notaio Maria Lusia Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Complessivamente per l'appartamento, garage e cantina competono millesimi 245,55/1000

Confini:

L'autorimessa con muro perimetrale del fabbricato da tre lati, corridoio comune salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 32, particella 1055, subalterno 9, indirizzo Via Cavalieri di Vittorio Veneto, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 11, superficie 15, rendita € 24,43

Derivante da:

Atto del Notaio Maria Lusia Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Complessivamente per l'appartamento, garage e cantina competono millesimi 245,55/1000

Confini:

La cantina con muro perimetrale del fabbricato da tre lati, corridoio comune salvo altri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Al catasto dei terreni l'area dove è edificato il condominio è identificata come ENTE URBANO al fg.32 map.1055 di Ha.00.08.20.

Non è stato eseguito il rilievo planimetrico del terreno nonostante ciò, si evidenzia che non è stato redatto il frazionamento catastale per lo stralcio dell'area destinata a viabilità pubblica.

La stima è in ogni caso a corpo e tiene conto esclusivamente del valore dell'area condominiale recintata.

Si conferma la corrispondenza delle schede catastali con lo stato di fatto degli immobili.

Non si conferma la corrispondenza tra l'estratto mappa catastale e lo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento residenziale al piano primo con cantina e autorimessa al piano terra, nel condominio denominato AURORA II il quale è composto da quattro unità immobiliari. L'immobile è ubicato nel centro paese in una zona di carattere per lo più popolare.

Caratteristiche zona:

centrale normale/popolare

Area urbanistica:

residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona:

Asilo (Buona), Scuola (Buona), Servizi sociali e alla persona (Buona), Negozi (Buona), Impianti sportivi (Buona), Viabilità (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Importanti centri limitrofi:
nessuno.

Attrazioni paesaggistiche:
Non specificato

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici:
Corriere Circa 1 km, Svincolo Autostradale circa 5 KM, Strada provinciale Circa 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Esecutati e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

E' stata inoltrata richiesta via MAIL all'Agenzia delle Entrate di Pordenone per la verifica della presenza di contratti in affitto sugli immobili.

Ad oggi l'Agenzia non ha risposto alla richiesta.

Al sopralluogo la proprietà ha verbalizzato nella scheda redatta dal delegato del custode, che alla data odierna non ci sono contratti d'affitto scritti o verbali sugli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 18/05/2005 ai nn. 49947/19758; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/05/2005 ai nn. 8980/2061; Importo capitale: € 276000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI PN in data 03/05/2016 ai nn. 1518/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2016 ai nn. 7787/5293.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Il condominio è privo di amministratore condominiale.
Gli esecutati hanno dichiarato che non ci sono spese condominiali insolute.

Millesimi di proprietà:
Come riportato nell'atto di provenienza i millesimi di proprietà sono di 245,55/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Presente

Indice di prestazione energetica:

Classe G

Note Indice di prestazione energetica:

Non specificato

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

Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 18/05/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi , in data 25/07/1980, ai nn. 57712; registrato a Pordenone , in data , ai nn. 8557/7321.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 18/05/2005 ad oggi attuale/i proprietario/i

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 18/05/2005, ai nn. 49946/19757; trascritto a Pordenone , in data 24/05/2005, ai nn. 8712/5607.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 193/74 del 02.07.1974 protocollo 4285

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 193/74-76 del 14.04.1976 protocollo 2290

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Numero pratica: 193/74-76 del 14.04.1976 protocollo 2290

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Oggetto: Rinnovo licenza edil

Numero pratica: 193/74 del 14.04.1976 protocollo 2626/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Verbale di Commissione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Oggetto: variante

Numero pratica: 193/74 del 03.05.1979 protocollo 3322

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Oggetto: variante

Numero pratica: 193/74 del 03.09.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a uso abitazioni

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1980 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

IRREGOLARITA' NR.1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Leggere variazioni delle pareti divisorie interne.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di comunicazione in sanatoria al comune per le opere interne

Descrizione delle opere da sanare:

Leggere variazioni delle pareti divisorie interne.

Note: Per le leggere variazioni interne (ampliamento ripostiglio e piccoli spostamenti) andrà presentata comunicazione al comune.

IRREGOLARITA' NR.2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Chiusura del terrazzo a nord (accesso dalla cucina) con struttura in alluminio e vetro.

Regolarizzabili mediante:

Rimozione della veranda in alluminio sul terrazzo

Descrizione delle opere da sanare:

Chiusura del terrazzo a nord (accesso dalla cucina) con struttura in alluminio e vetro.

Note: Per la veranda realizzata sul terrazzo si prevede la rimozione della stessa in quanto necessita preventivamente di autorizzazione condominiale.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: Vedi sopra le informazioni sulla conformità edilizia con descrizione delle singole difformità
Certificato non sanzionatorio:

E' stato rilasciato dal Comune di Azzano Decimo con Prot.0028303 Pratica 016/132SANZ il certificato ai sensi dell'art.41 Legge 28.02.1985 n.47 che certifica il fatto che sugli immobili non risultano essere in corso provvedimenti sanzionatori.

Nota:

Si evidenzia che nel contratto di compravendita di ultima provenienza del Notaio Maria Lusia Sperandeo del 18.05.2005 Rep.49946 Rac.19757 i permessi edilizi sono riportati in maniera incompleta.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Approvata al P.R.G.C. NR.69
Zona omogenea:	B1 - Residenziali di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>14.1 Modalità di intervento Attuazione diretta</p> <p>14.2 Parametri per l'edificazione If max (volume utile) Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 40%. H max 9,5 ml. N° max piani ft 3 Dc min ml. 5 o a confine. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Df min ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza. Dpf min m 10 Ds min ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.</p> <p>14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum: - nel limite di mc 150 di volume complessivo per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari, - nel limite di mc 30 di volume complessivo per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari. L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso. È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente</p>

	<p>variante, disponevano di una volumetria complessiva superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria complessiva non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse. Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso. Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco (*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche: - altezza massima: 12,5 m; - n° piani max: 4; - distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt.9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA
Abitazione di tipo civile [A2]

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento di tipo popolare al piano primo con cantina e autorimessa al piano terra, nel condominio denominato AURORA II il quale è composto da quattro unità abitative e relativi accessori.

L'abitazione è composta di salotto, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno e tre terrazzi.

Non è stato reperito l'elaborato planimetrico catastale, in ogni caso nella stima e nel trasferimento sono comprese pro quota le comproprietà della parti comuni al condominio costituite da androni, scale, disegni, porticati, area scoperta ect. per 245,55/1000 come riportato nell'atto di acquisto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà in comunione legale dei beni

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile e il regime patrimoniale sono quelli riportati nell'atto d'acquisto degli immobili - Notaio Maria Lusía Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Altei eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà in comunione legale dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile e il regime patrimoniale sono quelli riportati nell'atto d'acquisto degli immobili - Notaio Maria Lusía Sperandeo Rep.49946 - Racc.19757.

Altri eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: Appartamento al piano primo- Garage e Cantina al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 34/B; appartamento altezza utile interna di mt.2.76

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento è mediocri condizioni di manutenzione.

Nei locali vi è presenza di muffa e umidità dovuti ai ponti termici delle strutture, al carente isolamento dell'involucro edilizio e principalmente per l'insufficiente riscaldamento e aerazione delle stanze.

Si evidenzia che al sopralluogo, nonostante il clima rigido, l'impianto di riscaldamento era completamente spento e la caldaia non era funzionante.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili - Note: Appartamento
Copertura	tipologia: a falde materiale: tetto su pareti autoportanti condizioni: non rilevabili - Note: Edificio Condominiale
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabili - Note: Edificio Condominiale
Solai	tipologia: Solaio latero cemento condizioni: non rilevabili - Note: Edificio Condominiale
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili - Note: Edificio condominiale al piano terra
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili - Note: Edificio Condominiale al piano primo e secondo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: avvolgibili pvc condizioni: sufficienti - Note: Appartamento
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti - Note: Autorimessa

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse - Note: Appartamento
Manto di copertura	materiale: Tegole coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con finitura in graffiato condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti - Note: Appartamento, garage e cantina
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse - Note: Appartamento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Appartamento
Rivestimento	ubicazione: vano scale materiale: intonaco plastico condizioni: sufficienti - Note: Edificio Condominiale
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: klinker

condizioni: **scarse**
 - Note: Appartamento

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non rilevata**
 - Note: Appartamento

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **Non rilevata**
 - Note: Appartamento, cantina e garage

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
 rete di smaltimento: **non rilevabile**
 recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità : **impossibile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevabile**
 - Note: Edificio Condominiale

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevato**
 - Note: Appartamento

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevato**
 - Note: Appartamento

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
 centralino: **assente**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non rilevabile**
 - Note: Appartamento

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 diffusori: **termoconvettori**
 condizioni: **pesime** conformità: **non rilevato**
 - Note: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Per quanto riguarda la cantina e l'autorimessa l'indice mercantile è del 0,50 della superficie lorda rilevata mentre è del 0,30 per le terrazze. La stima tiene anche conto delle parti comuni condominiali spettanti pro quota.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	99,00	€ 700,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	5,10	€ 700,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	7,75	€ 700,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	7,75	€ 700,00

119,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone - Osservatorio del mercato immobiliare Provincia di Pordenone ;

Altre fonti di informazione: Operatori della zona .

8.2 Valutazione corpi:**A-ABITAZIONE-CANTINA-AUTORIMESSA****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Nel caso specifico negli aggiustamenti del valore si è tenuto particolarmente conto al cattivo stato di manutenzione in cui l'immobile stimato si trova e alla zona popolare dove sorge il condominio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	99,00	€ 700,00	€ 69.300,00
Terrazze	5,10	€ 700,00	€ 3.570,00
Autorimessa	7,75	€ 700,00	€ 5.425,00
Cantina	7,75	€ 700,00	€ 5.425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.720,00
Valore corpo	€ 83.720,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.720,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CANTINA AUTORIMESSA	Abitazione di tipo civile [A2]	119,60	€ 83.720,00	€ 83.720,00

8.3 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%) € 20.930,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Comunicazione variazioni interne

€ 2.00,00

Rimozione veranda priva di permesso

€ 300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.490,00

Allegati

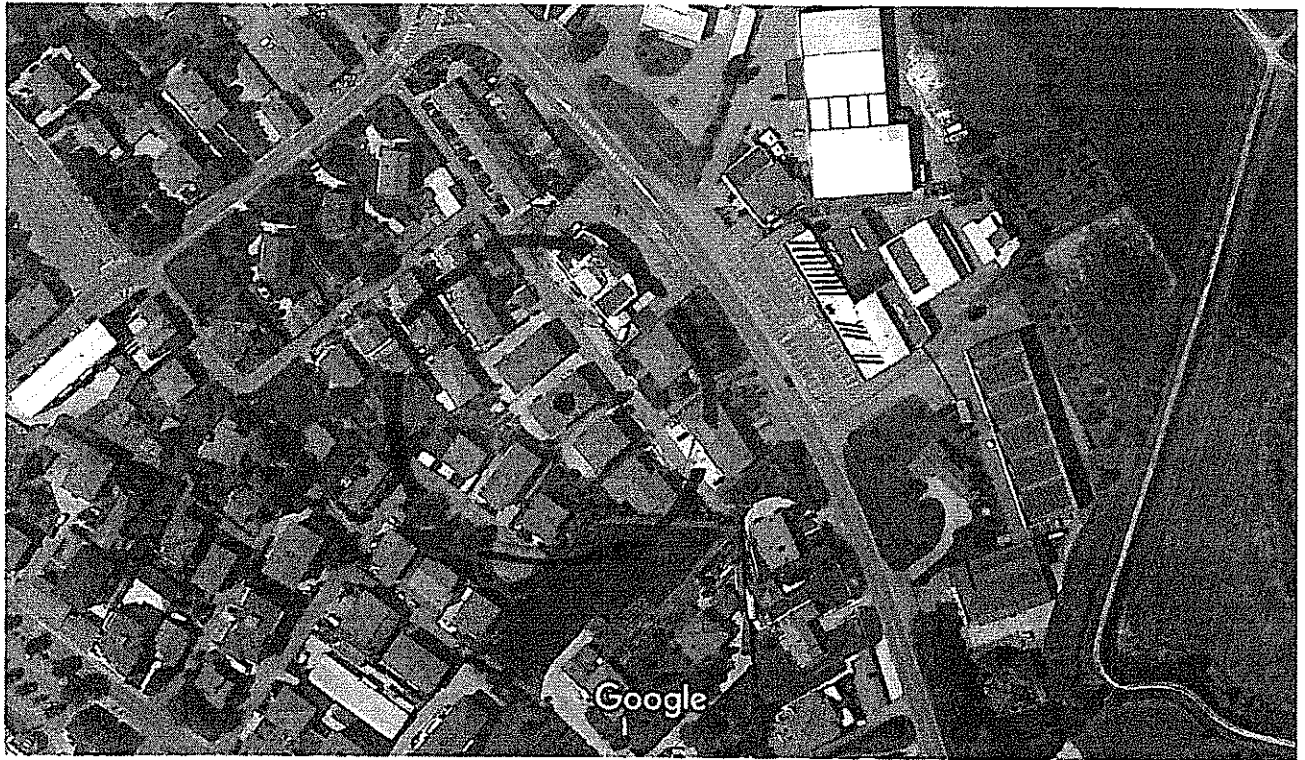
- Fotogrammetria.
- Estratti catastali.
- Planimetrie catastali.
- Aggiornamento visure catastali.
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Copia e ricevuta richiesta Agenzia delle Entrate.
- Atto di provenienza.
- Attestazione di prestazione energetica APE
- Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
- Collaudo strutture.
- Permessi e progetti edilizi.
- Abitabilità.
- Fotografie.

Data generazione:
03-02-2017 10:02:14

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol



Google Maps Via Cavalieri di Vittorio Veneto



Immagini ©2017 Google, Dati cartografici ©2017 Google 20 m

E=4300



I Particella 1055

MODULARIO
F. - Cat. S. F. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

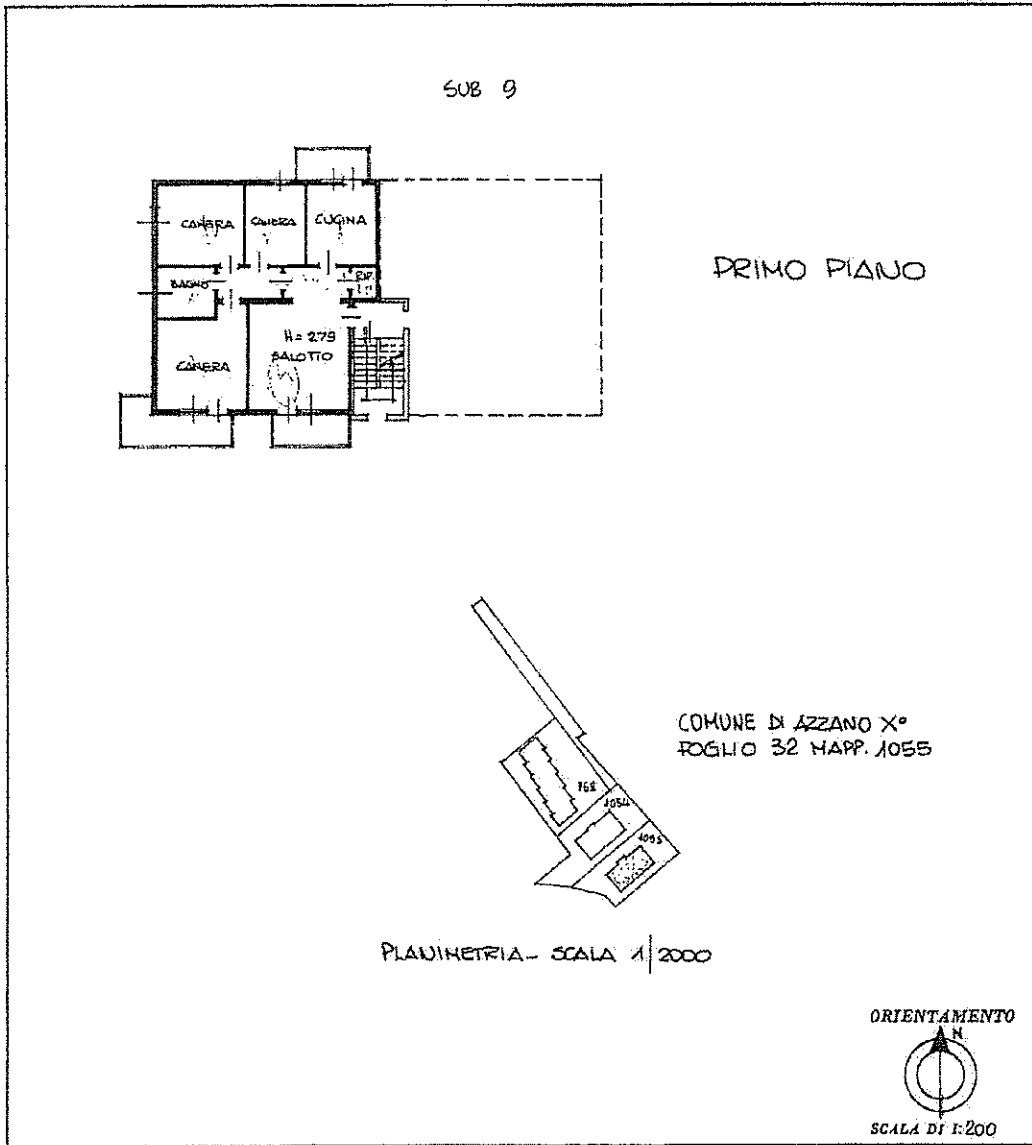
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via CAVALIERI DI VITOPIO VENEIO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	9.6.1980
PROT. N°	4612

Compilata dal Geometra
 [REDACTED]
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Torino
 DATA 9.6.1980
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2016 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 32 - Particella: 1055 - Subalterno: 1 >
VIA CAV. DI VITT. VENEIO n. 28/B piano: 1;

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

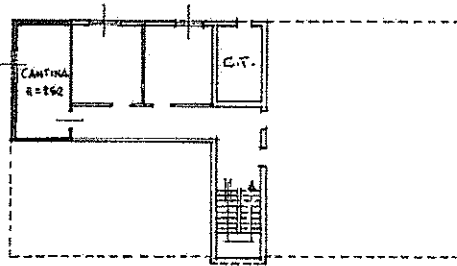
(L. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1984, N. 476)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X^o Via CAVALIERI DI VITTORIO VENETO

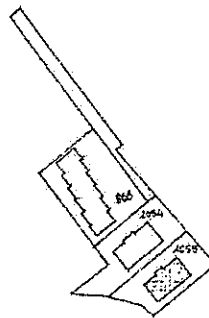
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ridovole

SUB A



PIANO TERRA



COMUNE DI AZZANO X^o
FOGLIO 32 MAPPA. 1055

PLANIMETRIA - SCALA 1/2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 GIU. 1980
PROT. N° 4654

Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ridovole

DATA 9.6.1980

Firma: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

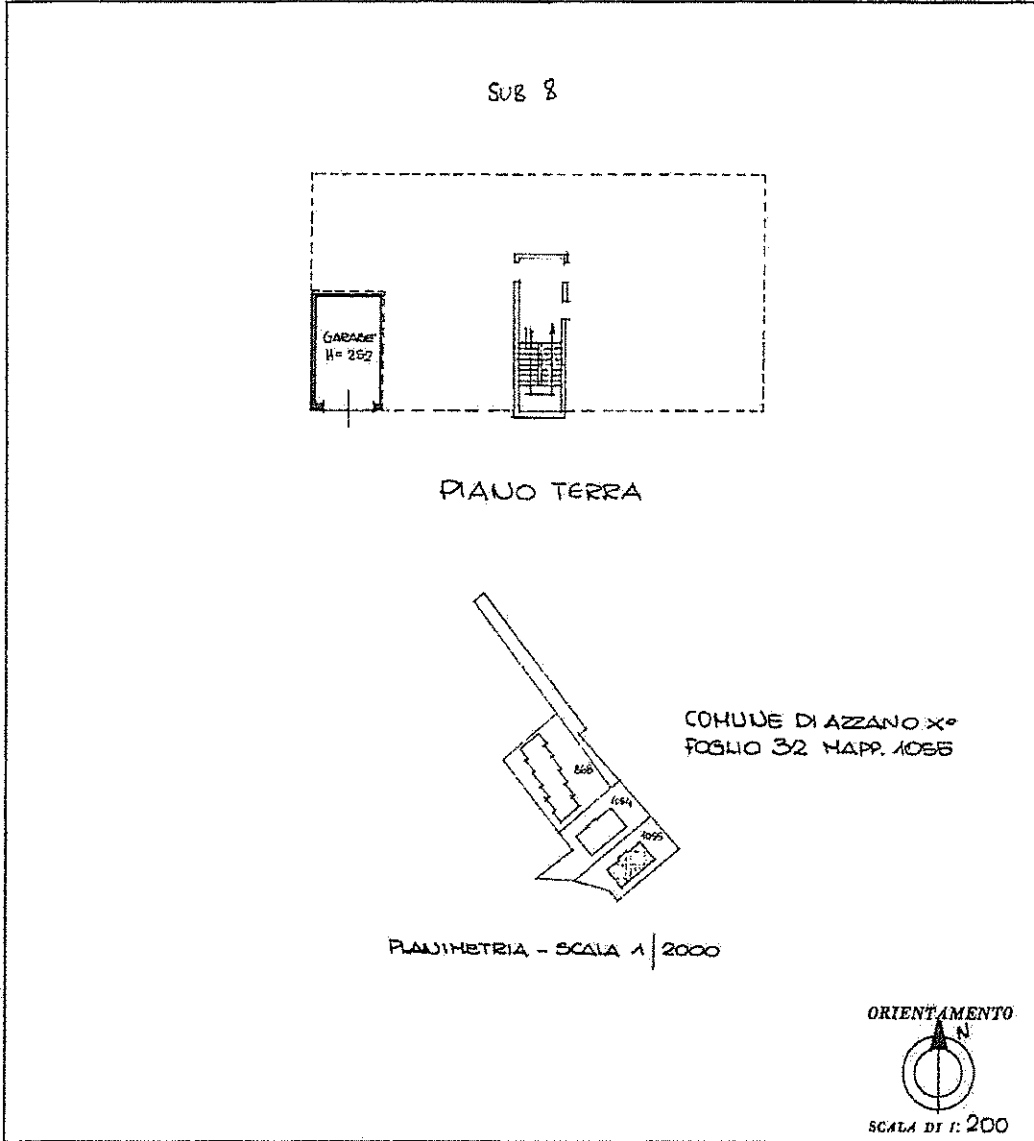
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X^o Via CAVALIERI DI VITTORIO VENETO

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di tordekone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	25 GIU. 1980
PROG. N°	4021

Compilata dal Geometra
 [REDACTED]
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Torvergata
 DATA 9.6.1980
 Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2016 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 32 - Particella: 1055 - Subalterno: 5 >
VIA CAV. DI VITT. VENETO n. 28/B piano: T;

Ultima planimetria in atti