

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **86/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Prata di Pordenone - Abitazione

002 - Prata di Pordenone - Terreno

003 - Porcia - Appartamento

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

LOTTO N. 1 - ABITAZIONE in Prata Di Pordenone (PN)

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:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 811, subalterno 2, indirizzo Via Peressine , piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 13.5, rendita € 1777.90

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 811, subalterno 3, indirizzo Via Peressine , piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 73, rendita € 143.27

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 10, particella 277, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2190, reddito dominicale: € 28.28, reddito agrario: € 15.93

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 10, particella 139, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 1.12, reddito agrario: € 0.62

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 10, particella 140, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 235, reddito dominicale: € 3.03, reddito agrario: € 1.70

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 10, particella 811, qualità ente urbano, superficie catastale 1805
Note: mappale costituente il sedime e pertinenza del fabbricato censito al Catasto fabbricati derivato dalla fusione dei n. 618 e 621 con tipo mappale n. 2284/1998

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono alcune difformità planimetriche su murature e fori di porte e finestre, manca l'indicazione del numero civico in visura
Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria sub 2 e docfa per le 2 unità
Rifacimento planimetria e docfa: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Non sono stati inseriti nel pignoramento i mappali foglio 10 n. 626 - 627 con superficie catastale complessiva di metri quadrati 20, che sono comunque compresi nell'area pertinenziale recintata del fabbricato, e che risultano di proprietà del sig. [REDACTED]

ATTI DI ACQUISTO: 1 - mapp. 811 (ex mapp. 618 – 621) atto di donazione in data 16/0788/1992 rep. 48893 notaio Romagnoli registrato a Pordenone il 23/07/1992 al n. 2655/I e ivi trascritto in data 24/07/1992 ai nn. 8554/6526 per la quota di 1/2

- 2 - mapp. 811 (ex mapp. 618 – 621) atto di compravendita in data 20/12/1988 rep. 43140 notaio Romagnoli registrato a Pordenone il 05/01/1989 al n. 93/I e ivi trascritto in data 05/01/1989 ai nn. 252/213 per la quota di 1/2
- 3 - mapp. 139 – 140 atto di compravendita in data 09/01/1995 rep. 458136 notaio Salice registrato a Pordenone il 05/01/1989 al n. 93/I e ivi trascritto in data 13/01/1995 ai nn. 642/501
- 4 - mapp. 277 atto di compravendita in data 14/10/1992 rep. 49127 notaio Romagnoli trascritto a Pordenone il 29/10/1992 ai nn. 11839/9175

2. DESCRIZIONE GENERALE

Fabbricato ad uso residenziale unifamiliare in Via Peressine n. 35

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: a traffico locale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici trascritti

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. a rogito Tribunale di Pordenone in data 27/03/2015 rep. n. 518 trascritto a Pordenone in data 08/05/2015 ai nn. 5637/3977;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici ipotecari

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. a rogito del notaio Sioni in data 27/05/2010 rep. n. 40381; Iscritta a Pordenone in data 31/05/2010 ai nn. 8372/1645

Importo ipoteca: € 3.200.000,00;

Importo capitale: € 1.600.000,00;

4.2.2 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento fino alla data del 17/03/2016

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali trattandosi di abitazione unifamiliare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

6. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di costruzione abitazione
Rilascio in data 08-04-1994 al n. di prot. 49

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante
Per lavori di costruzione abitazione
Rilascio in data 18-10-1997 al n. di prot. 93/97

Tipo pratica: Permesso di abitabilità
in data 16-12-2002 al n. di prot. 21331 – ultimazione lavori 07-01-1998

6.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modeste difformità su fori di porte e finestre o parti di muratura
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri Totali presunti per SCIA: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

La recinzione non è stata definitivamente autorizzata all'epoca di costruzione, in quanto realizzata con il silenzio-assenso sulla pratica presentata, ma si ritiene oggi conforme alle norme del PRGC. E' comunque onere dell'acquirente la verifica di quanto affermato dal CTU.

6.2 *Dati urbanistici*

L'immobile è ubicato nella Zona urbanistica B2 di completamento estensiva per quanto riguarda i mappali n. 139-140-811 e in zona V1 verde privato di servizio per il mappale n. 277, riguardo l'esonabilità il mappale n. 277 ricade parzialmente in area con lama d'acqua tra 0 e 100 cm. Per migliori dettagli e per le norme edilizie specifiche ci si deve rivolgere al Comune di Prata di Pordenone. L'immobile, secondo il PAUL del bacino del Livenza ricade in area P2 a pericolosità idraulica media.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, costituito da abitazione unifamiliare ubicata lungo la Via Peressine a sud del centro ; l'alloggio è sviluppato al pianoterra con la zona giorno e la zona notte, al piano primo con la zona mansarda, e al piano interrato con gli accessori e l'autorimessa. I piani dell'abitazione sono collegati da una scala a più rampe di ampie dimensioni e con rifiniture di pregio. Il piano terra è composto da ingresso, pranzo, cucina, salone, corridoio notte, 2 bagni, 4 camere, ripostiglio; esternamente vi sono 4 portici coperti ed un terrazzo accessibili da vari vani; al primo piano vi sono il vano mansarda, un wc ed un ripostiglio, con terrazzo scoperto; al piano interrato vi sono il garage con due portoni ad apertura

basculante motorizzata automatica, 3 cantine, atrio scale, lavanderia e centrale termica con accesso dall'esterno. Le finiture dei locali sono di livello superiore alla media con pavimentazioni di pregio in terrazzo alla veneziana per la zona giorno, listoni di legno per la zona notte, marmo per i gradini, bagno principale con pavimento e rivestimenti in marmo pregiato, scala interna in legno verniciato e parapetto in elementi in legno tornito, mansarda con pavimento in legno, altri bagni con pavimento e rivestimenti in piastrelle con decori, pareti e soffitti per la maggior parte rasati a calce e lucidati, pavimento piano interrato in piastrelle, con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, soffitto mansarda in travi di legno a vista, ampia vetrata sul soffitto dell'ingresso e vano scale, porte interne in legno massiccio specchiettate, porte interrato in parte di tipo tagliafuoco, serramenti esterni di ottima fattura e forme rettangolari o ad arco con vetrocamera, portici con pavimenti in pietra lucidata, pareti esterne con rasatura, in qualche punto abbisognevole di manutenzione. L'immobile nel suo complesso si presenta con una caratterizzazione architettonica di imponenza ed eleganza tutt'ora immediatamente percepibile. La rampa di accesso ai garage è pavimentata in lastre di porfido e si presenta con pendenza accentuata. Esternamente l'area è sistemata a giardino, con presenza di piantumazione di piante ornamentali di valore intrinseco (ulivi, sughere) e di altre piante e arbusti meno di pregio, con la presenza di una fontana in pietra a varie vasche con terminale in vetroresina; il lotto è recintato su tutti i lati con muretto sagomato e ringhiera in ferro battuto lungo la via pubblica, con muretto e rete metallica su paline per gli altri lati, ed ha forma irregolare, l'accesso pedonale è sul fronte dell'ingresso all'abitazione con cancello in ferro battuto a due ante, una apribile con motorizzazione automatica, il cancello carraio è in ferro battuto a due ante ad apertura motorizzata automatica. Il percorso carraio interno al lotto è pavimentato con piastroni in pietra rullata, con accesso al garage interrato e al portico retro cucina che funge anche da doppio posto auto coperto. Sono presenti gli impianti tecnologici del fabbricato con impianto di riscaldamento anche a pavimento con vano caldaia nell'interrato a gas di rete, condizionamento con canalizzazioni e gruppo esterno, elettrico con impianto di allarme e videosorveglianza a più telecamere, irrigazione del giardino con impianto a zone automatico. Non si garantisce la conformità degli impianti, nè il loro funzionamento in quanto le dichiarazioni di conformità risalgono al momento della costruzione. Lo stato dell'immobile è rilevabile dalle allegare fotografie. L'edificio in relazione all'epoca costruttiva non è antisismico. Sarà onere dell'acquirente la definizione dell'accesso ai mappali n. 626-627 posti all'interno dell'area recintata ma non compresi nel pignoramento.

DATI TECNICI IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione PT	sup lorda di pavimento	314,80	1,00	314,80	€ 1.200,00
abitazione 1°P	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00	€ 1.000,00
scantinato	sup lorda di pavimento	250,93	0,60	150,56	€ 1.200,00
terrazzi-portici	sup lorda di pavimento	108,00	0,40	43,20	€ 1.200,00
TOTALE				578,56	
Terreno pertinenziale	sup lorda di pavimento	4.350,00	1,00	4.350,00	€ 10,00

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia entrate di Pordenone 2015 2° sem.
Prata di Pordenone Prata di Sotto valore unitario residenziale ville-villini 900-1300, borsino FIMAA 2014-2015 Prata di Pordenone centro appartamenti usato valore unitario 650-800, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1200/mq in considerazione della posizione, finiture di livello superiore, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area data la tipologia della porzione di edificio da valutare si intende in aggiunta a quello del fabbricato.

7.2 Valutazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT	314,80	€ 1.200,00	€ 377.760,00
abitazione 1°P	70,00	€ 1.000,00	€ 70.000,00
scantinato	150,56	€ 1.200,00	€ 180.669,60
terrazzi-portici	43,20	€ 1.200,00	€ 51.840,00
terreno	4.350,00	€ 10,00	€ 43.500,00

Valore di stima

€ 723.769,60

7.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 181.369,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.400,00

7.4 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 539.000,00

LOTTO N. 2 – TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE in Prata Di Pordenone (PN)

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 490, indirizzo Via Stella, piano T, categoria D/1, rendita € 55.26

Note: cabina elettrica

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 6, particella 367, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 42.14, reddito agrario: € 26.34

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 6, particella 490, qualità ente urbano, superficie catastale 10, senza reddito, corrisponde al sedime della cabina elettrica censita al Catasto fabbricati

Conformità catastale

Il fabbricato corrisponde a quanto censito

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Non sono stati inseriti nel pignoramento i mappali foglio 6 n. 847-848-849 di proprietà della società esecutata che costituiscono l'accesso da Via Ciro Menotti ai due immobili oggetto del pignoramento

ATTI DI ACQUISTO: 1 – mapp. 367 - Compravendita in data 15/06/2001 rep. 137568 notaio Pertegato registrato a Pordenone il 05/07/2001 al n. 3065/l e ivi trascritto in data 29/06/2001 ai nn. 10059/7244
2 – mapp. 490 – Permuta in data 12/03/20003 rep. 19500 notaio Guido Bevilacqua registrato a Pordenone il 01/04/2003 al n. 1592/l e ivi trascritto in data 09/04/2003 ai nn. 5711/3917 e 5712/3918

10. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno in Via Ciro Menotti

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: a traffico locale interna alla viabilità principale

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

12.1 Vincoli ed oneri giuridici trascritti

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. a rogito Tribunale di Pordenone in data 27/03/2015 rep. n. 518 trascritto a Pordenone in data 08/05/2015 ai nn. 5637/3977;

12.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

La cabina è in uso all'ENEL, ma non si è reperito alcun documento in relazione a tale fatto (contratto di affitto, ecc.) sarà quindi onere dell'acquirente la verifica ed accertamento della situazione esposta.

12.2 Vincoli ed oneri ipotecari

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. a rogito del notaio Sioni in data 27/05/2010 rep. n. 40381; Iscritta a Pordenone in data 31/05/2010 ai nn. 8372/1645

Importo ipoteca: € 3.200.000;

Importo capitale: € 1.600.000 ;

12.2.1 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento fino alla data del 17/03/2016

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non vi sono spese condominiali a carico degli immobili

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

15. PRATICHE EDILIZIE:

La cabina elettrica risulta realizzata prima del 1° settembre 1967

Non esistono pratiche edilizie presso il Comune di Prata di Pordenone

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Dati urbanistici

L'immobile è ubicato nella Zona urbanistica B2 residenziale di completamento estensiva per il mappale n. 490 e per metri quadrati 2200 del mappale n. 367, mentre la restante porzione di quest'ultimo mappale per metri quadrati 1200 è in zona V2 verde privato di protezione; riguardo l'esondabilità il mappale n. 367 ricade parzialmente in area con lama d'acqua tra 0 e 100 cm e in parte con lama d'acqua da 100 a 150 cm. Per migliori dettagli e per le norme edilizie specifiche ci si deve rivolgere al Comune di Prata di Pordenone. L'immobile, secondo il PAIL del bacino del Livenza ricade in area P2 a pericolosità idraulica media.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di cabina elettrica a sviluppo verticale in uso all'Enel (mapp. 490) di cui non si conoscono i termini dell'utilizzo da parte della società erogatrice dell'energia elettrica. Il terreno circostante (mapp. 367) è pianeggiante ed utilizzato al momento del sopralluogo a scopi agricoli. In relazione all'accesso, dato che avviene attraverso i mappali n. 847-848-849 della medesima proprietà e non vi sono servitù scritte, sarà onere dell'acquirente la verifica e precisazione/definizione dell'accesso più consono all'immobile per il collegamento con la Via Ciro Menotti.

DATI TECNICI IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cabina elettrica	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00	€ 200,00
Terreno zona B2	sup catastale	2.200,00	1,00	2.200,00	€ 60,00
Terreno zona V2	sup catastale	1.200,00	1,00	1.200,00	€ 10,00

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

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 200/mq per la cabina elettrica, euro 60/mq per il terreno in zona B2 ed euro 15/mq per quello in zona V2, in considerazione della posizione e delle capacità urbanistiche.

16.3 Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cabina elettrica	10,00	€ 200,00	€ 2.000,00
terreno	2.200,00	€ 60,00	€ 132.000,00
terreno zona V2	1.200,00	€ 10,00	€ 12.000,00

Valore di stima **€ 146.000,00**

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 36.000,00**

16.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 110.000,00**

LOTTO N. 3 – APPARTAMENTO E GARAGE in Porcia (PN)

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1958, subalterno 37, indirizzo Borgo Spittal an der Drau n. 1, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5.5, rendita € 624.91

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 1958, subalterno 46, indirizzo Borgo Spittal an der Drau n. 1, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, rendita € 33.36

Conformità catastale

L'immobile corrisponde alle planimetrie catastali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Non risulta inserita nel pignoramento la cantina sub 82 di proprietà superficaria della società esecutata.

ATTO DI ACQUISTO: Compravendita in data 28/07/2006 rep. 20133 notaio Simoncini registrata a Pordenone il 03/08/2006 al n. 6631/1 e ivi trascritta in data 03/08/2006 ai nn. 14609/8473

18. DESCRIZIONE GENERALE

Appartamento con garage in condominio Residenza Borgo al castello in Via Borgo Spittal an der Drau n. 1

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/03/2015 ai nn. 518 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2015 ai nn. 5637/3977;

20.1.2 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

20.2 Vincoli ed oneri giuridici iscritti

20.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Vicenza S.p.a. a rogito del notaio Sioni in data 27/05/2010 rep. n. 40381; Iscritta a Pordenone in data 31/05/2010 ai nn. 8372/1645

Importo ipoteca: € 3.200.000;

Importo capitale: € 1.600.000

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento fino alla data del 17/03/2016

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese condominiali alla data della perizia sono state pagate in conformità alla dichiarazione dell'amministratore del condominio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

22. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Rilascio in data 24/03/2004 al n. di prot. 61

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 30

Tipo pratica: abitabilità

in data 26/05/2006 al n. di prot. 43 – ultimazione lavori in data 02/05/2006

22.1 Conformità edilizia:

L'immobile è stato stato realizzato secondo le autorizzazioni rilasciate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

22.2 Dati urbanistici

Le norme urbanistiche riguardo il terreno su cui è edificato il condominio vanno controllate presso il Comune di Porcia

DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento con garage nel condominio Residenza Borgo al Castello, con appartamento posto al secondo piano raggiungibile dall'ingresso tramite ascensore o vano scale comune. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, wc con anti, corridoio notte, due camere, bagno, poggiolo dalla camera, terrazza coperta dal soggiorno, vano centrale termica. Le finiture dell'immobile sono di pregio con pavimenti zona giorno in piastrelloni lucidi tipo "tecnistone" zona notte in legno verniciato, pareti intonacate e rasate a calce lucida, soffitti a vista con travi in legno, bagni con pavimento e pareti in piastrelle e decori/greche; serramenti interni in legno impiallacciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera. Esternamente il condominio si presenta di ottima finitura con materiali di pregio quali mattoni a vista, liste di marmo chiaro, scale con gradini e pianerottoli in pietra lucida, aree esterne piantumate con arbusti e alberature basse. Il garage al piano interrato ha pavimento in calcestruzzo e pareti in getto a vista. Gli impianti tecnologici sono conformi al momento della costruzione come indicato nel permesso di agibilità rilasciato, ma non se ne garantisce la conformità attuale nè il regolare funzionamento. E' presente anche un impianto di raffrescamento con unità esterna sul poggiolo e due split interni. Lo stato dell'immobile è rilevabile dalle allegate fotografie. L'edificio è antisismico in riferimento alle norme antisismiche dell'epoca costruttiva.

DATI TECNICI IMMOBILI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00	€ 1.300,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	19,82	0,50	9,91	€ 1.300,00
garage	sup lorda di pavimento	21,75	0,60	13,05	€ 1.300,00

23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

23.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia entrate di Pordenone 2015 2° sem. Porcia zona centrale B1 abitazioni civili valore unitario 850-1200, borsino FIMAA 2014-2015 Porcia centro storico appartamenti usato valore unitario 700-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 1300/mq in considerazione della posizione, finiture di livello superiore, tipologia edificio, destinazione urbanistica e attuale mercato per immobili simili. Il valore dell'area, data la tipologia condominiale, si intende compreso in quello del fabbricato.

23.2 Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
terrazzi	9,91	€ 1.300,00	€ 12.883,00
garage	13,05	€ 1.300,00	€ 16.965,00

Valore di stima € 149.448,00

23.3 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. € 37.448,00

23.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero € 112.000,00

Il sig. _____

RIEPILOGO LOTTI

Lotto n. 1 – Abitazione in Prata di Pordenone	€ 539.000,00
Lotto n. 2 – Terreno in Prata di Pordenone	€ 110.000,00
Lotto n. 3 – Appartamento in Porcia	<u>€ 112.000,00</u>
TOTALE LOTTI	€ 761.000,00

Data generazione:
21-03-2016 10:03:49

L'Esperto alla stima
Luigi Lenarduzzi

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____ di _____

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>PRATA DI PORDENONE</u>	C.T.	Sez.	Fgl. Mapp.
Via/piazza <u>PERESSINE</u> n. <u>35</u>	C.E.U.	Sez.	Fgl. <u>10</u> Mapp. <u>811</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u>	Tipo mappale n. <u>2284</u> del <u>16.02.98</u>	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 811 - Elaborato planimetrico >

Servizio Pagine Gialle e Zecce della Stato P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo: <u>A02137/98</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. n. T280782 - Richiedente: Telematico		

Ultima planimetria: 11/12/1998 - Data: 26/01/2016 - R. T280782 - Richiedente: Telematico
 Totale schede annullate e sostituite con Mod. EP/1 prot. n. T280782 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1000000/2000 = 500000



MODULARIO
F. - Catasto - 482



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**

ELABORATO PLANIMETRICO

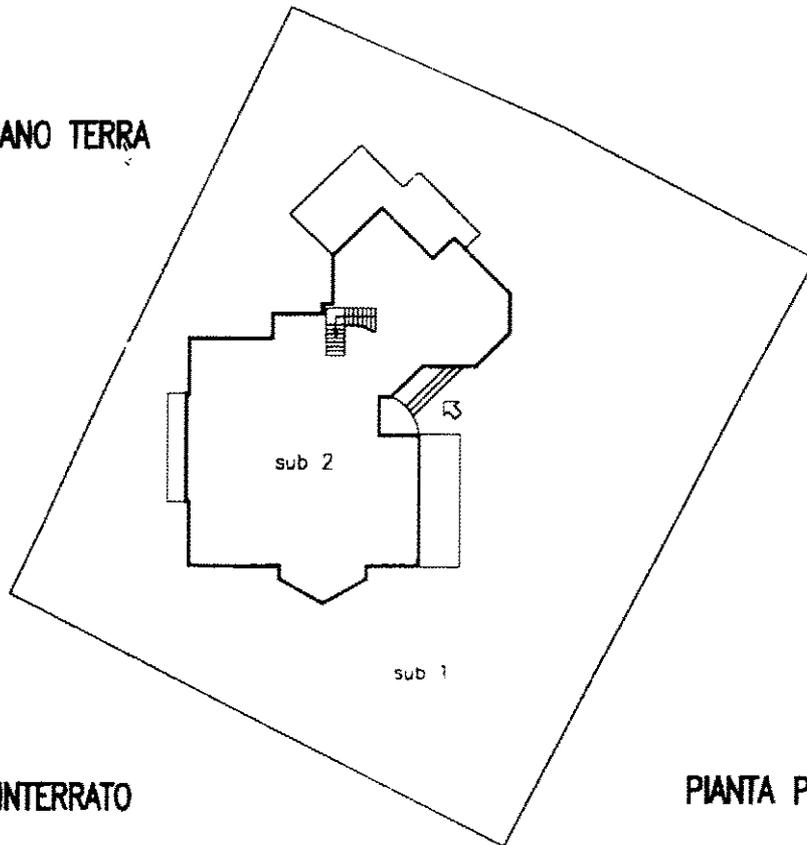
Pag. n. di

Comune PRATA DI PORDENONE	Sezione	Foglio 10	Numero 811	Tipo mappa n. 2284	del 16.02.98
-------------------------------------	---------	---------------------	----------------------	------------------------------	------------------------

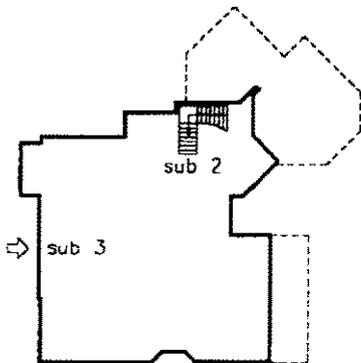
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **5 00**

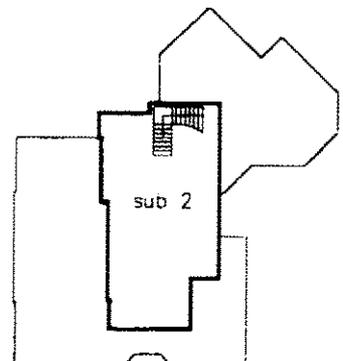
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo **A02134/98**

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullo e sostituito dal mod. EP/2 prot.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 811 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. _____ di _____

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
PRATA DI PORDENONE			10	811	2284	16.02.1998	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
811	1	VIA PERESSINE		T			BENE COMUNE NON CENS. AI SUB 2 e 3 (CORTE COMUNE)
811	2	VIA PERESSINE	35	SIT-1			ABITAZIONE
811	3	VIA PERESSINE		SA			GARAGE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria n. A02134/98

Sostituisce il possesso mod. EP/3 prot. T280782 - Richiedente: Telematico

Totale schede in formato di acquisizione mod. EP/3 prot. T280782 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 100%

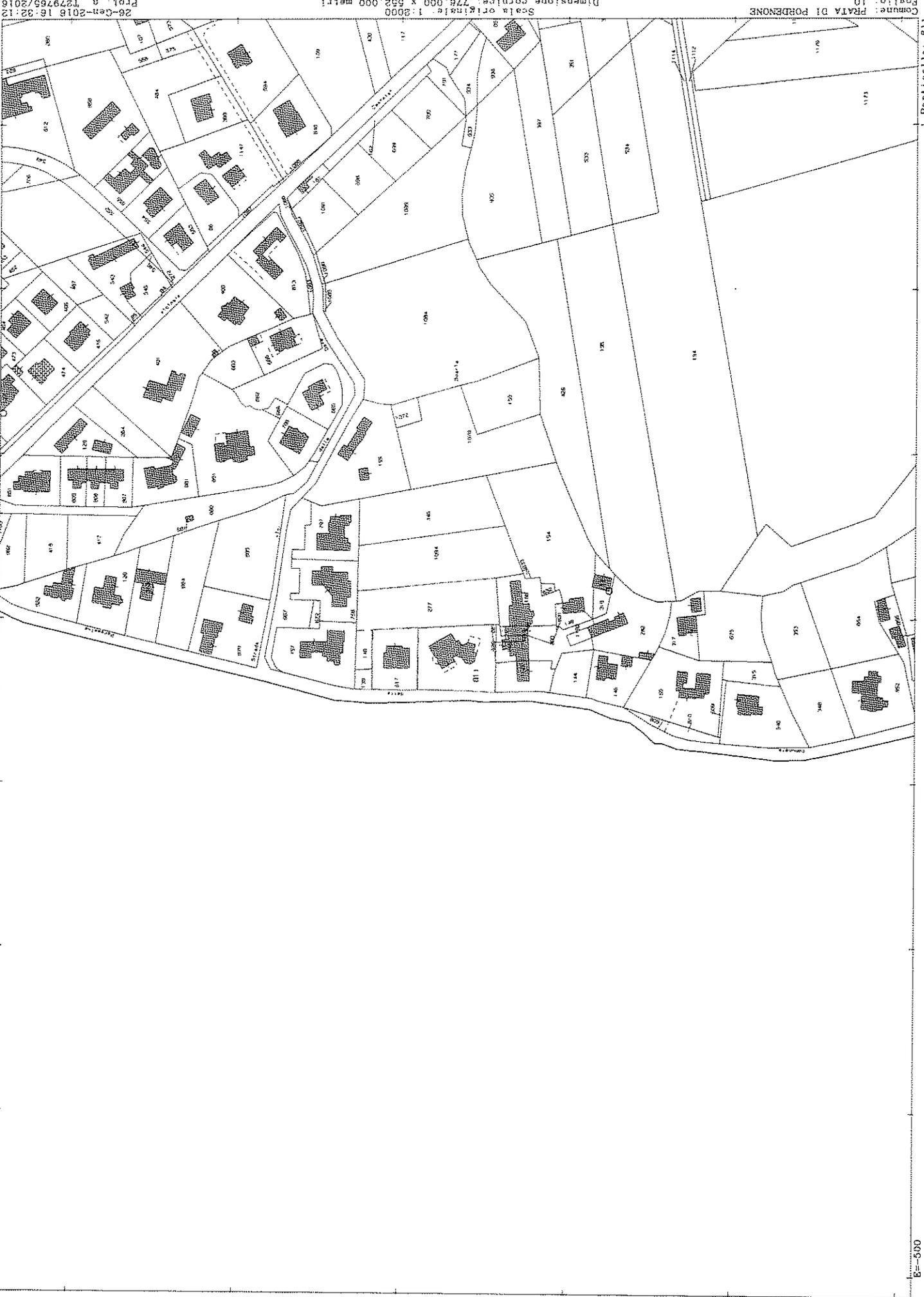


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 811 - Elaborato planimetrico >

PORDENONE - Ufficio Poligrafico e Tecnico S.p.A. - P.V.







Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 10 - Particella: 811 - Subalterno: 2 >
 VIA PERESSINÉ piano: S1-T-1;

MODALITÀ
 F. 10 PER 100



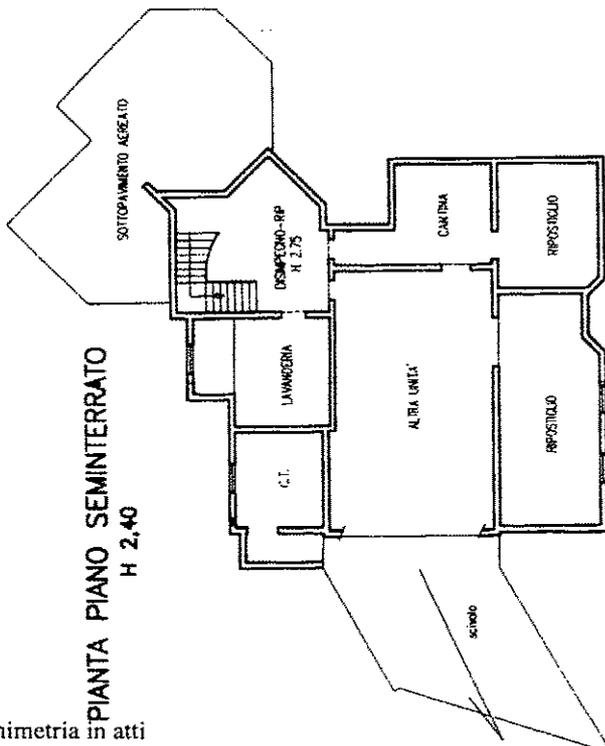
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. AN (CEU)

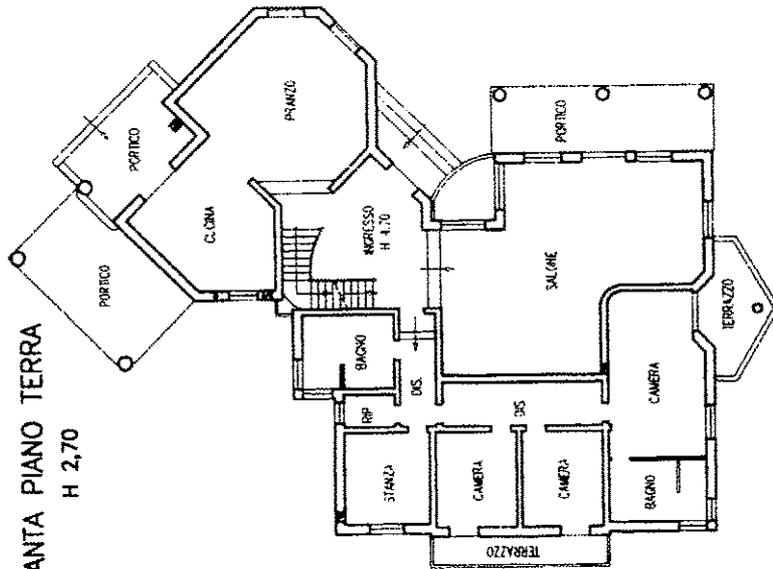
LINE
 700

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA DI PORDENONE via PERESSINÉ civ. 3.5

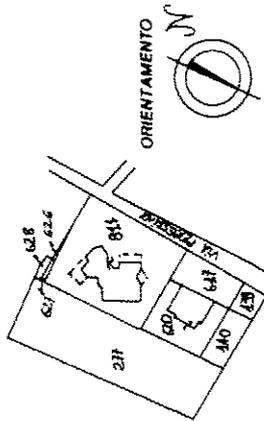
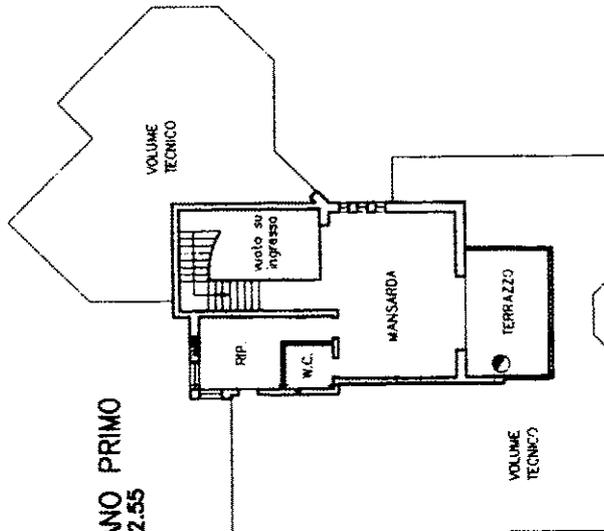
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
 H 2,40



PIANTA PIANO TERRA
 H 2,70



PIANTA PIANO PRIMO
 Hm 2,55



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilate dal **PERITO EDILE**

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Modificative catastali

F. 10 n. 811 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

ascritto all'albo del Catasto Edilizio Urbano della provincia di VENEZIA n. 1000 del 10/11/1998
 data NOV. 98 Firm.

MODULARIO
B.r.f. n. 487

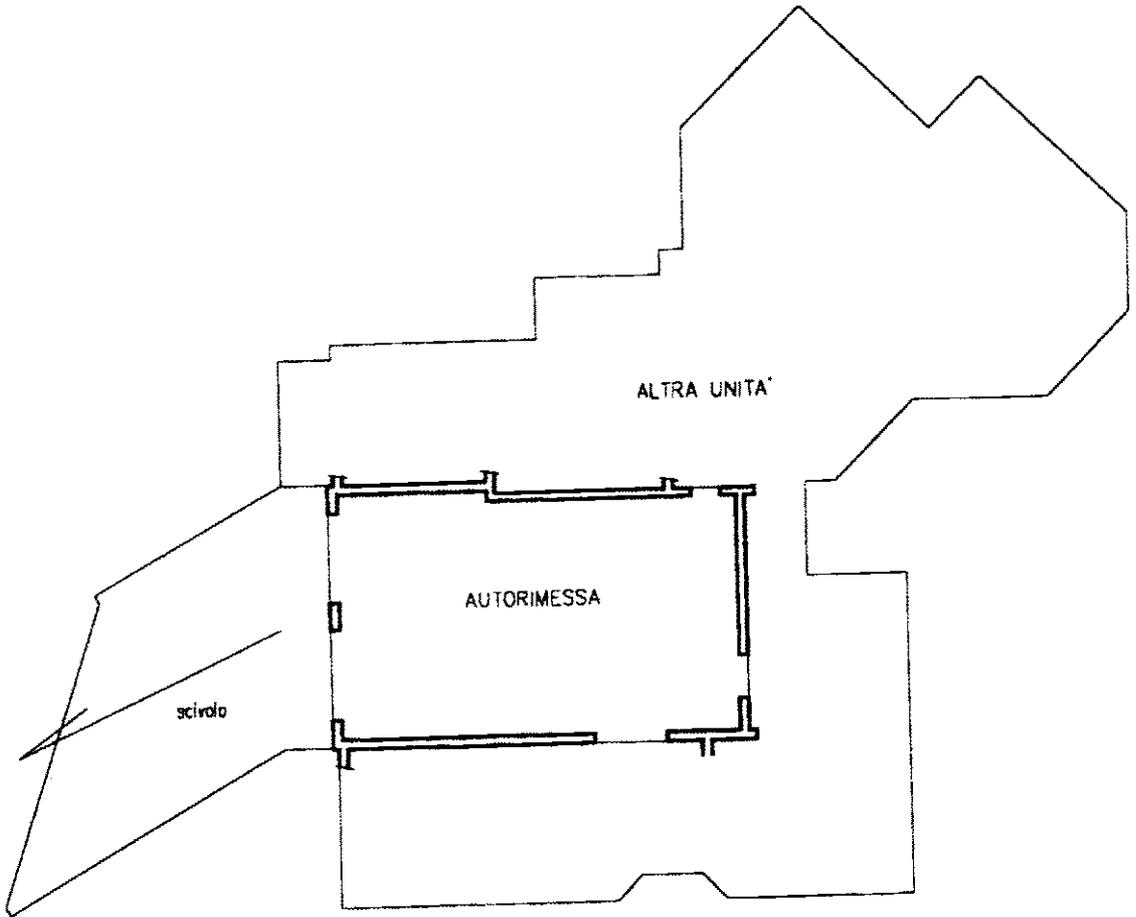


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

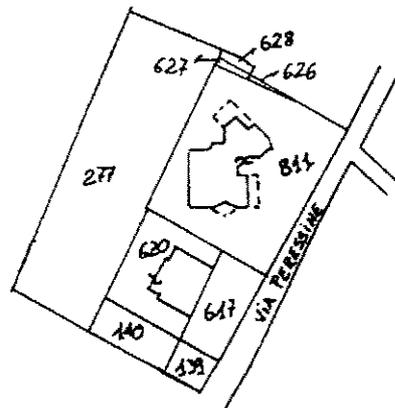
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATA DI PORDENONE** via **PERESSINE** civ. **35**

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 10 - Particella: 811 - Subalterno: 3 >



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H 2,40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Completata dal PERITO EDILE PERITO EDILE della provincia di VENEZIA data NOV.98 Firma [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO 20217/98
Data presentazione: 11/12/1998 - Data: 26/01/2016 - n. T287564 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P Totale schede: 10 F. 811 sub. 3	Iscritto all'albo del 06/07/2004 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P della provincia di VENEZIA (Stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di acquisizione: A4(210x297)) data NOV.98 Firma [Redacted]	[Redacted]

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

Dichiarazione protocollo n. PN0031031 del 14/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Borgo Spittal An Der Drau

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1958

Subalterno: 37

Compilata da:
Benedet Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 579

Scheda n. 1

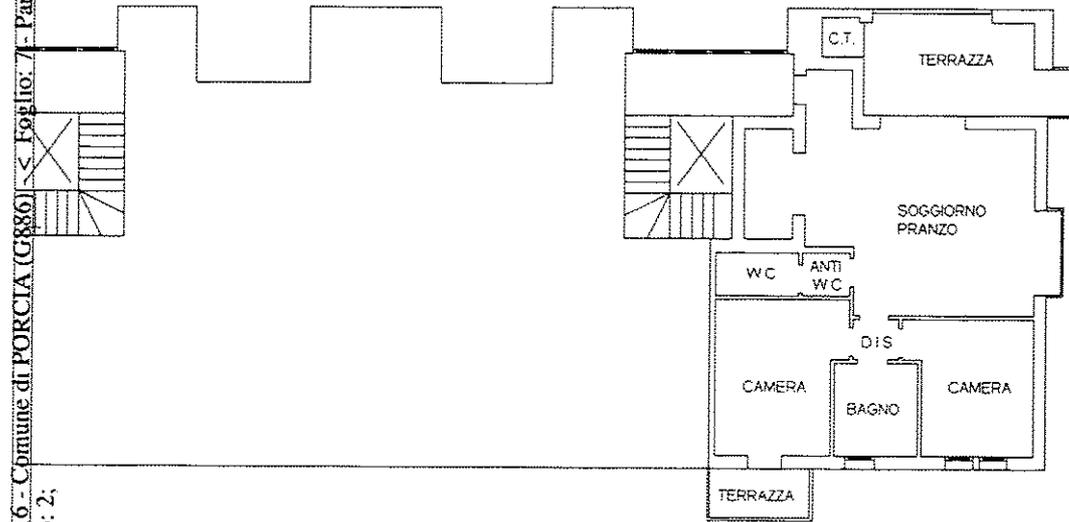
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORCIA (G886) - Foglio: 7 - Particella: 1958 - Subalterno: 37 >

BORGIO SPITTAL AN DER DRAU n. 1 piano: 2;

PIANO SECONDO

1 = ml. 2,60



10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T302799 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

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

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

Dichiarazione protocollo n. PN0031031 del 14/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Borgo Spittal An Der Drau

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1958

Subalterno: 46

Compilata da:
Benedet Angelo

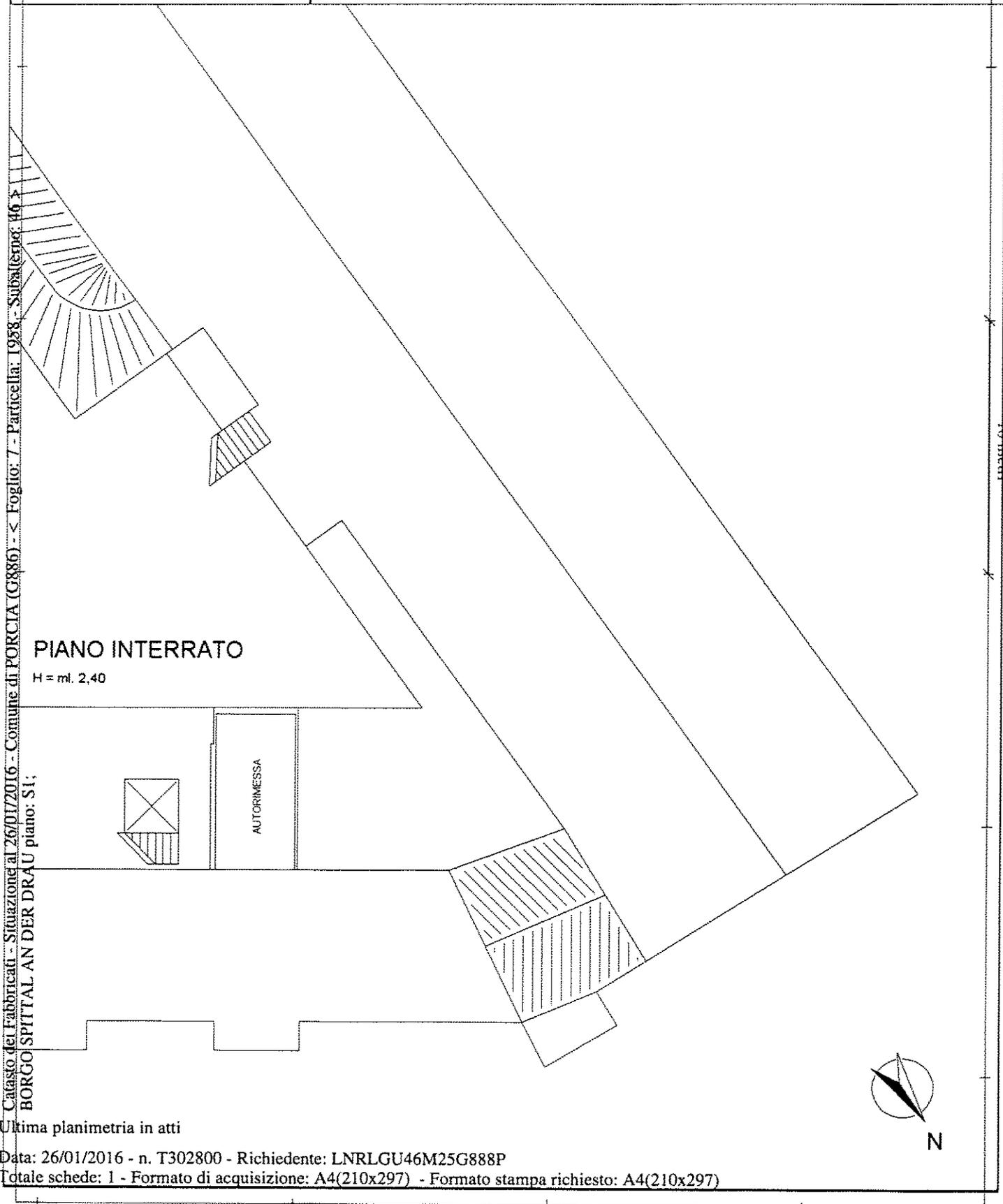
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 579

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

H = ml. 2,40

AUTORIMESSA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 7 - Particella: 1958 - Subalterno: 46 >
BORGIO SPITTAL AN DER DRAU piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T302800 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

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

MODULARIO
d. l. n. 487



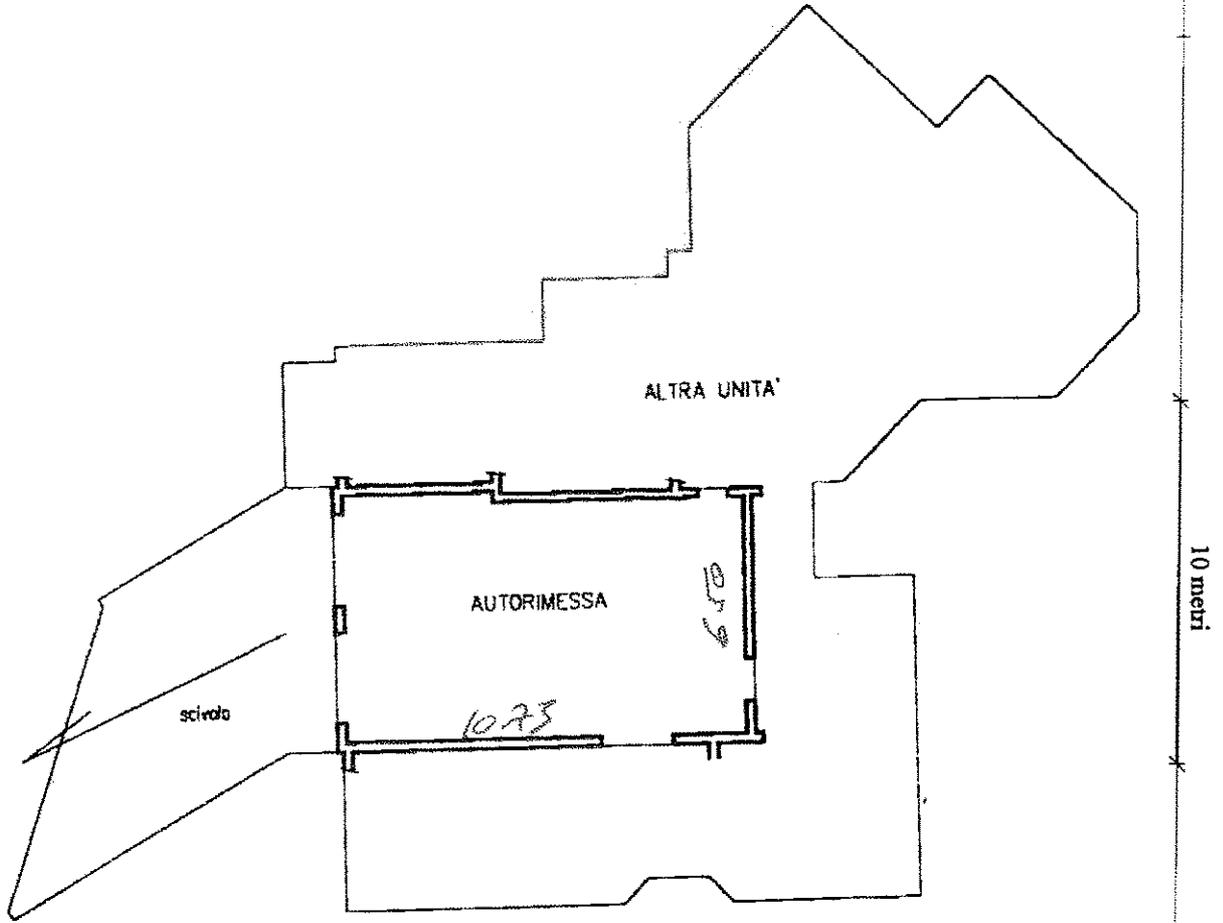
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

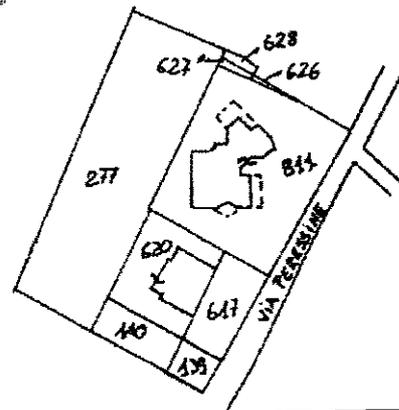
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA DI PORDENONE via PERESSINE civ. 35

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (C3994) - Foglio: 10 - Particella: 811 - Subalterno: 3 - VIA PERESSINE piano: S1;



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H 2,40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di Pertinenza <input type="checkbox"/>		Computata dal PERITO EDILE PERTI IND. LI		RISERVATO ALL'UFFICIO No 2174/98
Data presentazione: 11/12/1998 - Data: 26/01/2016 Totale schede: 10		Iscritto in ruolo del Catasto della provincia di VENEZIA		
F. 811 sub. 3		NNV QR		



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

Dichiarazione protocollo n. PN0031031 del 14/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Borgo Spittal An Der Drau

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1958
Subalterno: 37

Compilata da:
Benedet Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 579

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORCIA (GR89) - Foglio: 7 - Particella: 1958 - Subalterno: 37 >

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORCIA (GR89) - Foglio: 7 - Particella: 1958 - Subalterno: 37 >

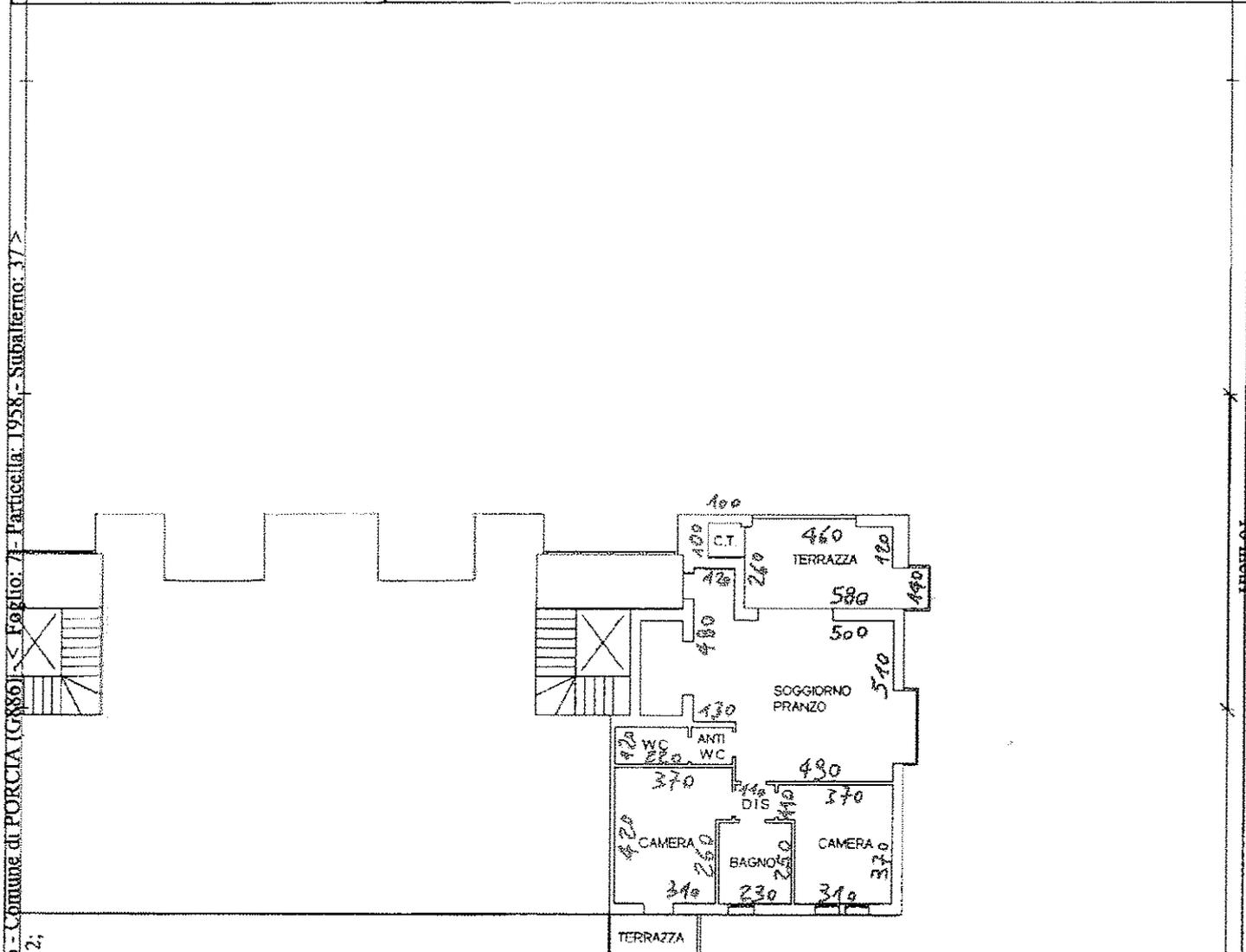
PIANO SECONDO

l = ml 2,60

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T302799 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

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



$$\begin{aligned}
 500 \times 300 &= 15,00 \\
 060 \times 150 &= 0,90 \\
 280 \times 140 &= 39,20 \\
 \hline
 &19,82
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 920 \times 620 &= 57,04 \\
 860 \times 330 &= 28,38 \\
 200 \times 280 &= 56,00 \\
 060 \times 250 &= 1,50 \\
 \hline
 &92,92
 \end{aligned}$$



10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. PN0031031 del 14/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Borgo Spittal An Der Drau

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1958

Subalterno: 46

Compilata da:
Benedet Angelo

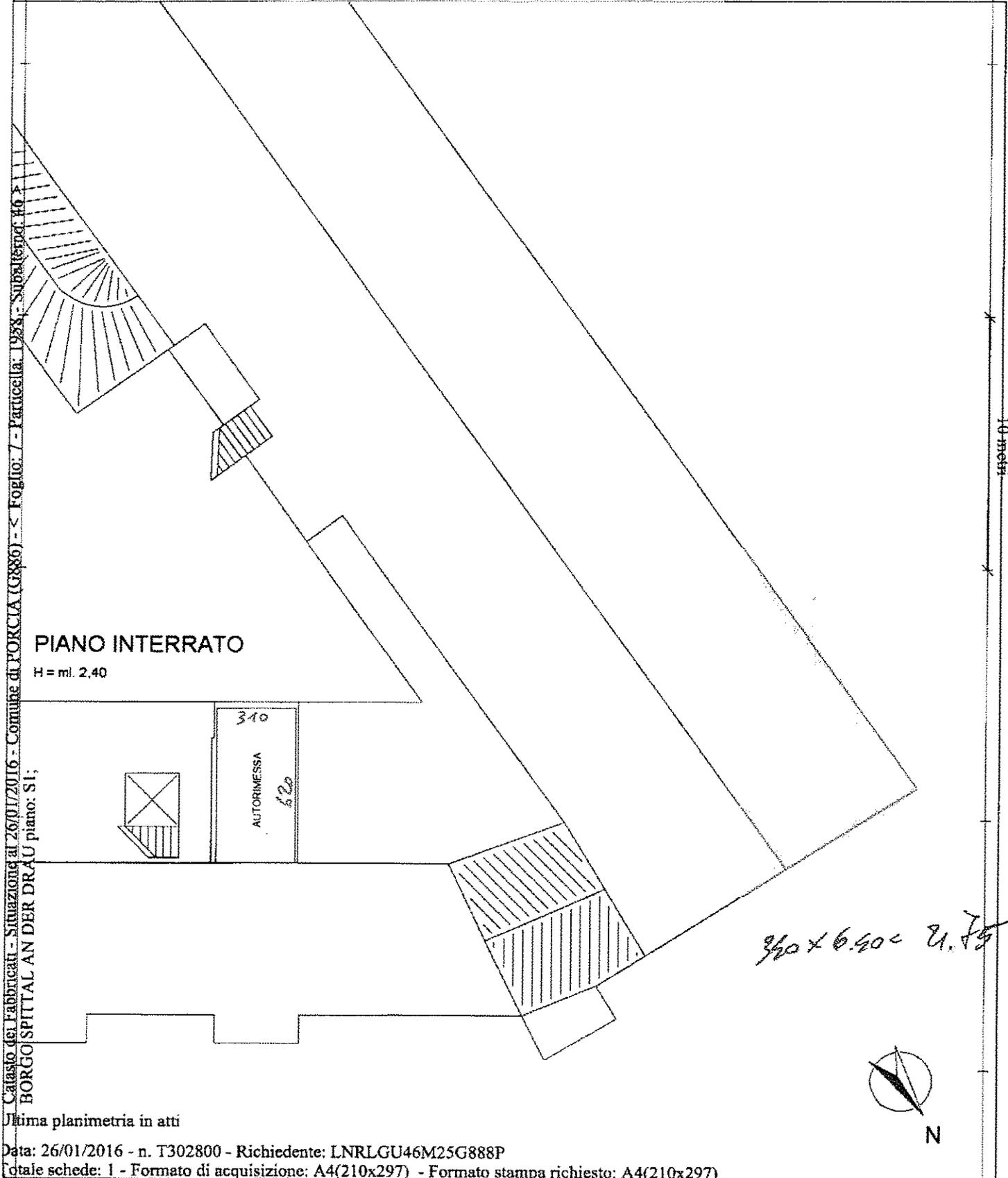
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 579

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

H = m. 2,40

3,20 x 6,20 = 20,24

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2016 - Comune di PORCIA (GR80) - < Foglio: 7 - Particella: 1958 - Subalterno: 46 - BORGOSPITAL AN DER DRAU piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2016 - n. T302800 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

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