
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro 

N° Gen. Rep. **260/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannucelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: marco.iannucelli@studioiannucelli.it
Pec: marco.iannucelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1/1, foglio 14, particella 55, subalterno 7, indirizzo Via Francesco Saverio 7, piano T, comune Brugnera, categoria C/7, classe 3, consistenza 87 m², superficie totale: 87 m², rendita € 58,41
- Intestataria [redacted] proprietà per 1/1, foglio 14, particella 55, subalterno 8, indirizzo Via Francesco Saverio 7, piano T, comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 92 m² totale escluse aree scoperte**: 92 m², rendita € 418,33
- Intestataria [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Brugnera, foglio 14, particella 57, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 270 m², reddito dominicale: € 2,51, reddito agrario: € 1,67
- Intestataria [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Brugnera, foglio 14, particella 150, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 440 m², reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 2,73

2. Possesso

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Comproprietari:

Fioret Ornella relativamente ai soli immobili così identificati:

- Catasto Terreni foglio 14 mappale 57
- Catasto Terreni foglio 14 mappale 150
- Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 4 (bene comune non censibile)
- Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 5 (bene comune non censibile)

6. Misure Penali

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Francesco Saverio 7 - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze

Prezzo da libero: € 81.115,00

Beni in Brugnera (Pordenone)
Località/Frazione
Via Francesco Saverio 7

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: Abitazione e pertinenze .

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] tà
per 1/1, foglio 14, particella 55, subalterno 7, indirizzo Via Francesco Saverio 7, piano T,
comune Brugnera, categoria C/7, classe 3, consistenza 87 m², superficie Totale: 87 m²,
rendita € 58,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà
per 1/1, foglio 14, particella 55, subalterno 8, indirizzo Via Francesco Saverio 7, piano T,
comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 92 m²
Totale escluse aree scoperte**: 92 m², rendita € 418,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: L'unità immobiliare identificata al foglio 14 mappale 55 subalterno 8 è stata originata dalla variazione catastale di fusione con diversa distribuzione degli spazi interni n. B00871.1/1998 del 11.06.1998 con contestuale soppressione delle unità immobiliari così identificate:

- foglio 14 mappale 55 subalterno 2
- foglio 14 mappale 55 subalterno 3
- foglio 14 mappale 55 subalterno 6

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2,

sezione censuaria Brugnera, foglio 14, particella 57, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 270 m², reddito dominicale: € 2,51, reddito agrario: € 1,67

Derivante da: Frazionamento del 15.06.1984 in atti dal 23.09.1996 (n.759.2/1984)

Confini: Confina da nord in senso orario con mappali 150, 58, 152

Note:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2,

sezione censuaria Brugnera, foglio 14, particella 150, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 440 m², reddito dominicale: € 4,09, reddito agrario: € 2,73

Derivante da: Frazionamento del 15.06.1984 in atti dal 23.09.1996 (n.759.2/1984)

Confini: Confina da nord in senso orario con mappali 148, 55, 57, 54

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: estratto di mappa e planimetria catastale non conformi allo stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) mancato accatastamento di una parte del fabbricato accessorio (sub 7), presente nell'area scoperta di pertinenza non esclusiva (foglio 14 – mappale 55 – sub 4)
- 2) nella planimetria relativa al sub 8 sono presenti degli errori di forometria e viene erroneamente rappresentato anche il vano ad uso centrale termica (sub 5)

Regolarizzabili mediante: dichiarazione al Catasto Fabbricati (DOCFA)

Oneri per ottenere la conformità catastale: € 600,00

Note: Per quanto riguarda il fabbricato accessorio (sub 7), non vengono indicati oneri per la regolarizzazione catastale in quanto l'opera abusiva, realizzata in difformità all'autorizzazione edilizia, probabilmente non è sanabile e si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone a 15 km.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Sacile 8 km, Aeroporto di Treviso 50 km, Aeroporto di Venezia 70 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A. [redacted]
[redacted] rivante da concessione a garanzia di mutuo; a rogito di notaio Severino Pirozzi in data

19.12.1997 al n. 53170; iscritta a Pordenone in data 24.12.1997 ai nn. 15485/2352; importo ipoteca: L. 200.000.000; importo capitale: L. 100.000.000.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 6153 del 24.10.2000; iscritta a Pordenone in data 26.10.2000 ai nn. 14357/2799; importo ipoteca: L. 160.000.000; importo capitale: L. 106.450.326; a margine di detta iscrizione esiste annotazione n. 546 del 30.03.2001 (restrizione di beni).

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso n. 1338 del 30.10.2000; iscritta a Pordenone in data 30.10.2000 ai nn. 14531/2841; importo ipoteca: L. 300.000.000; importo capitale: L. 200.000.000; a margine di detta iscrizione esiste annotazione n. 548 del 30.03.2001 (restrizione di beni).

Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Curatela fallimento [redacted] contro [redacted] derivante da ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Pordenone n. 48/2 del 18.06.2002; trascritto a Pordenone in data 11.07.2002 ai nn. 11922/8592; a margine di detta trascrizione esiste annotazione nn. 15086/1633 del 10.09.2002 derivante da sentenza condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Pordenone in data 26.07.2002 a favore di Curatela fallimento [redacted].

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore di [redacted] derivante da atto amministrativo n. 102215/91 del 20.01.2006; iscritta a Pordenone in data 01.02.2006 ai nn. 1668/366; importo ipoteca: € 27.358,40; importo capitale: € 13.679,20.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. [redacted] derivante da atto amministrativo n. 123419/91 del 07.08.2007; iscritta a Pordenone in data 23.08.2007 ai nn. 16345/4127; importo ipoteca: € 277.495,56; importo capitale: € 138.747,78.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. [redacted] derivante da atto amministrativo n. 101897/91 del 21.02.2008; iscritta a Pordenone in data 06.03.2008 ai nn. 3552/690; importo ipoteca: € 76.171,32; importo capitale: € 38.085,66.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. [redacted]; derivante da verbale di pignoramento di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A n. 32/2009 del 22.09.2009; trascritto a Pordenone in data 22.09.2009 ai nn. 13388/8787.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. [redacted] derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone n. 2967 del 04.08.2016; trascritto a Pordenone in data 04.08.2016 ai nn. 10891/7371.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale [redacted] derivante da sentenza di condanna n.338/2008 emessa dal Tribunale di Pordenone in data 12.02.2008; iscritta a Pordenone in data 14.03.2017 ai nn. 3636/617.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Particolari vincoli: Il mappale 57 è gravato da servitù di transito a favore dei mappali 54, 151, 152 e l'accesso ai mappali, 20, 56, 149, 153 si effettua attraverso il mappale 57 e il mappale 152.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Prestazione energetica globale: 233,84 KWh/m²anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 7

proprietario dal 23.01.2014 ad oggi

[redacted] proprietà per 1/1; in forza di sentenza di divorzio con assegnazione beni n. 54/14 emessa dal Tribunale di Pordenone in data 23.01.2014; trascritta a Pordenone in data 06.02.2014 ai nn. 1822/1533 ed in rettifica trascritta a Pordenone in data 23.04.2014 ai nn. 4698/3616

proprietari da ante ventennio al 23.01.2014

[redacted] proprietà per [redacted]
[redacted] 3 proprietà per 1/2; in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 10.07.1995 ai nn. 7296/1254; trascritto a Pordenone in data 02.08.1995 ai nn. 8973/6717.

Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 8

proprietario dal 23.01.2014 ad oggi

[redacted] proprietà per 1/1; in forza di sentenza di divorzio con assegnazione beni n. 54/14 emessa dal Tribunale di Pordenone in data 23.01.2014; trascritta a Pordenone in data 06.02.2014 ai nn. 1822/1533 ed in rettifica trascritta a Pordenone in data 23.04.2014 ai nn. 4698/3616

proprietari dal 11.06.1998 al 23.01.2014

[redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2; l'unità immobiliare è stata originata dalla variazione catastale di fusione con diversa distribuzione degli spazi interni n. B00871.1/1998 del 11.06.1998 con contestuale soppressione delle unità immobiliari identificate al catasto fabbricati foglio 14 mappale 55 subalterni 2-3-6

Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 2

proprietari da ante ventennio al 11.06.1998

[redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2; in forza di scrittura privata di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 07.07.1995 al n. 7280; trascritta a Pordenone in data 01.08.1995 ai nn. 8909/6658.

Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 subb 3-6

proprietari da ante ventennio al 11.06.1998

[redacted] proprietà per [redacted]
[redacted] proprietà per [redacted] Za
di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 10.07.1995 ai nn. 7296/1254; trascritto a Pordenone in data 02/08/1995 ai nn. 8973/6717.

Catasto Terreni foglio 14 mappali 57-150

proprietari dal 23.01.2014 ad oggi

[redacted] proprietà per 1/2 e
[redacted] proprietà per 1/2; in forza di
sentenza di divorzio con assegnazione beni n. 54/14 emessa dal Tribunale di Pordenone in data
23.01.2014; trascritta a Pordenone in data 06.02.2014 ai nn. 1822/1533 ed in rettifica
trascritta a Pordenone in data 23.04.2014 ai nn. 4698/3616

proprietari da ante ventennio al 23.01.2014

[redacted] proprietà per 1/2 e
[redacted] proprietà per 1/2; in forza di
atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 10.07.1995 ai nn. 7296/1254;
trascritto a Pordenone in data 02.08.1995 ai nn. 8973/6717.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia - pratica n. 6/7/81

Intestazione: [redacted]

Per lavori di rifacimento del tetto

Rilascio in data 21.09.1981 al n. di prot. 5677

Autorizzazione edilizia

Intestazione: [redacted]

Per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione al fabbricato

Presentazione domanda in data 24/04/1986

Rilascio in data 16.05.1986 al n. di prot. 4159

Concessione edilizia in sanatoria (legge 28.02.1985 n. 47) - pratica n. 462/86

Intestazione: [redacted]

Per lavori di ampliamento in assenza di licenza edilizia e ristrutturazione comportante la
formazione di n. 2 unità immobiliari autonome

Presentazione domanda in data 26.09.1986 al n. di prot. 9311

Rilascio in data 08.05.1990

Concessione edilizia - pratica n. 11/6/91

Intestazione: [redacted]

Per lavori di ristrutturazione e ampliamento tettoia

Presentazione domanda in data 30.04.1991 al n. di prot. 5043

Rilascio in data 13.06.1991

Concessione edilizia - pratica n. 96.100

Intestazione: [redacted]

Per lavori di ristrutturazione e ampliamento, modifiche prospettiche, cambio di destinazione
d'uso parte di edificio da agricolo in abitativo e formazione di muretta di recinzione

Presentazione domanda in data 23.04.1996 al n. di prot. 6868

Rilascio in data 17.12.1996

Concessione edilizia - pratica n. 96.100-1

Intestazione: [redacted]

Variante alla concessione edilizia n. 96.100 del 17.12.1996

Presentazione domanda in data 04.08.1997 al n. di prot. 11435

Rilascio in data 27.01.1998

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) opera realizzata in difformità al progetto edilizio originario assentito
- 2) assenza certificato di agibilità

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) l'ampliamento del fabbricato accessorio (sub 7) è stato realizzato in difformità al progetto edilizio originario assentito e realizzato in parte su area scoperta di pertinenza non esclusiva (Catasto Fabbricati – foglio 14 – mappale 55 – sub 4)
- 2) l'unità immobiliare è stata dichiarata inagibile con provvedimento del comune di Brugnera (pratica n. E-49-2011 protocollo n. 4084), su segnalazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone, conseguente all'incendio sviluppatosi in data 02.03.2011 nell'unità abitativa al piano primo (estranea all'esecuzione immobiliare) con danni alle strutture e agli impianti.

Regolarizzabili mediante:

- 1) opera non sanabile - si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto edilizio originario assentito
- 2) affinché possa essere dichiarata nuovamente l'agibilità dell'edificio si dovrà procedere ad una accurata verifica e consolidamento delle strutture del fabbricato e degli impianti interessati dall'incendio e dovrà essere richiesto il certificato di agibilità allegando la documentazione dimostrante le verifiche e le opere di consolidamento/ripristino delle strutture ed impianti eseguite

Oneri per ottenere la conformità edilizia: € 10.000,00

Note: tale importo è da intendersi del tutto indicativo e potrebbe essere suscettibile di variazioni qualora si evinca da una specifica perizia tecnica una diversa entità di danni alle strutture portanti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n. 50 |
| In forza della delibera: | approvato con delibera consiliare n. 49 in data 01.09.2014 |
| Zona omogenea: | E6 di interesse agricolo |
| Norme tecniche di attuazione: | vedere norme tecniche di attuazione in allegato e consultare l'ufficio comunale preposto per verificare lo stato attuale della pianificazione |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Se sì, di che tipo? | area interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 limite da corso d'acqua e ricadente in minima parte sul lato nord in corso d'acqua |
| Indici urbanistici della zona | vedere norme tecniche di attuazione in allegato e consultare l'ufficio comunale preposto per verificare lo stato attuale della pianificazione |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità

Il comune di Brugnera (PN) in data 28.04.2017 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile eseguito attualmente non è oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia edilizia e urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione e pertinenze

Unità immobiliare ad uso residenziale (Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 8) ubicata al piano terra di un maggior fabbricato elevato su complessivi 2 piani fuori terra edificato su un lotto (Catasto Terreni foglio 14 mappale 55) di forma irregolare di 1.490 mq.

L'abitazione risulta formato da ingresso, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, ampio corridoio-disimpegno, lavanderia e un ripostiglio nel sottoscala, completano l'unità immobiliare un ampio deposito-cantina e un bagno non direttamente comunicanti con i locali principali.

Il lotto di vendita include anche la proprietà esclusiva di un fabbricato accessorio (Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 7) e i seguenti immobili in comproprietà con [REDACTED]

- vano ad uso centrale termica (Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 5 - bene comune non censibile)
- area scoperta - corte comune recintata di circa 1.200 mq (Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 4 - bene comune non censibile)
- terreno di 270 mq (Catasto Terreni foglio 14 mappale 57)
- terreno di 440 mq (Catasto Terreni foglio 14 mappale 150)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e ristrutturato nel: 1998

In data 10.03.2011 l'unità immobiliare è stata dichiarata inagibile con provvedimento del comune di Brugnera (PN) (pratica n. E-49-2011 protocollo n. 4084), su segnalazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone, conseguente all'incendio sviluppatosi in data 02.03.2011 nell'unità abitativa al piano primo (estranea all'esecuzione immobiliare) con danni alle strutture e agli impianti.

Si precisa che l'incendio non ha interessato direttamente le finiture dell'unità immobiliare pignorata che comunque presentano condizioni generali di degrado dovute ad una trascurata manutenzione.

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da verificare |
| Fondazioni | tipologia: plinti materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: laterocemento condizioni: da verificare |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

| | |
|----------|--|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: mediocri |
|----------|--|

| | |
|---|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: mediocri |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: mediocri |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: mediocri |
| Pavimentazione Esterna | materiale: piastrelle in ceramica, mattonelle in cemento e battuto di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavimentazione Interna | materiale: piastrelle di ceramica ad esclusione della camera da letto in quadrotti di legno condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: mediocri |
| Rivestimento | materiale: intonaco al civile e piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| Impianti (per quanto accertabile): | |
| Antenna televisiva | tipologia: terrestre condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente |
| Antifurto | tipologia: non presente |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente |
| Energia solare | tipologia: non presente |
| Fognatura | recapito: fossa biologica condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non presente |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: mediocri conformità: dichiarazione di conformità non presente |

Termico
 tipologia: **centralizzato**
 alimentazione: **GPL**
 diffusori: **termosifoni**
 condizioni: **mediocri**
 conformità: **dichiarazione di conformità non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| vani principali | superficie reale lorda | 1,00 | 126,00 | € 650,00 |
| | | | 126,00 | |

Accessori:

| | |
|--|--------------------------------|
| fabbricato accessorio Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 7 | valore a corpo: € 20.000,00 |
| immobili in comproprietà con [REDACTED] - vano ad uso centrale termica Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 5 - bene comune non censibile - area scoperta - corte comune recintata di circa 1.200 mq Catasto Fabbricati foglio 14 mappale 55 sub 4 - bene comune non censibile - terreno di 270 mq Catasto Terreni foglio 14 mappale 57 - terreno di 440 mq Catasto Terreni foglio 14 mappale 150 | valore a corpo: € 6.000,00 |

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria ed osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
 Ufficio tecnico del comune di Brugnera (PN)
 Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
 Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone - F.I.M.A.A - 2016/2017
 Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.)

Parametri medi di zona - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

periodo: anno 2016 - semestre 2, zona: R1, tipo di destinazione: residenziale, tipologia: abitazioni civili, superficie di riferimento: lorda, stato conservativo: normale, valore di mercato minimo: 700 €/mq, valore di mercato massimo: 900 €/mq

Parametri medi di zona - Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone - F.I.M.A.A

Zona periferia, usato, valore di mercato minimo: 600 €/mq, valore di mercato massimo: 1.000 €/mq

8.2 Valutazione corpi:

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (700 ÷ 900 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale"; nel caso in esame si sono accertate condizioni generali di livello più basso, per tale motivo si ritiene congruo applicare un abbattimento del 15% alle quotazioni di cui sopra, ne consegue un valore di mercato compreso tra 595 e 765 €/mq.

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare
 - il taglio di superficie e il livello di piano
 - le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
 - la presenza al piano superiore di un'unità abitativa pesantemente danneggiata da un incendio
 - le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
 - le quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare della Provincia di Pordenone - F.I.M.A.A
- si ritiene equo applicare il valore unitario di 650 €/mq.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| vani principali | 126,00 | € 650,00 | € 81.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo : | | | € 81.900,00 |
| Valore corpo | | | € 81.900,00 |
| Valore accessori | | | € 26.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 107.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 107.900,00 |

Riepilogo:

| Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Abitazione e pertinenze | 126,00 | € 107.900,00 | € 107.900,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 16.185,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.600,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 81.115,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 81.115,00 |

ALLEGATI

1. Attestato di prestazione energetica
2. Atti di provenienza
3. Atto di costituzione di fondo patrimoniale
4. Certificato di adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Comunicazione insussistenza contratti di locazione
7. Documentazione edilizia
8. Documentazione fotografica
9. Elaborati grafici
10. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
11. Ispezione ipotecaria
12. Planimetrie catastali
13. Visure catastali

Pordenone 19 maggio 2017

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

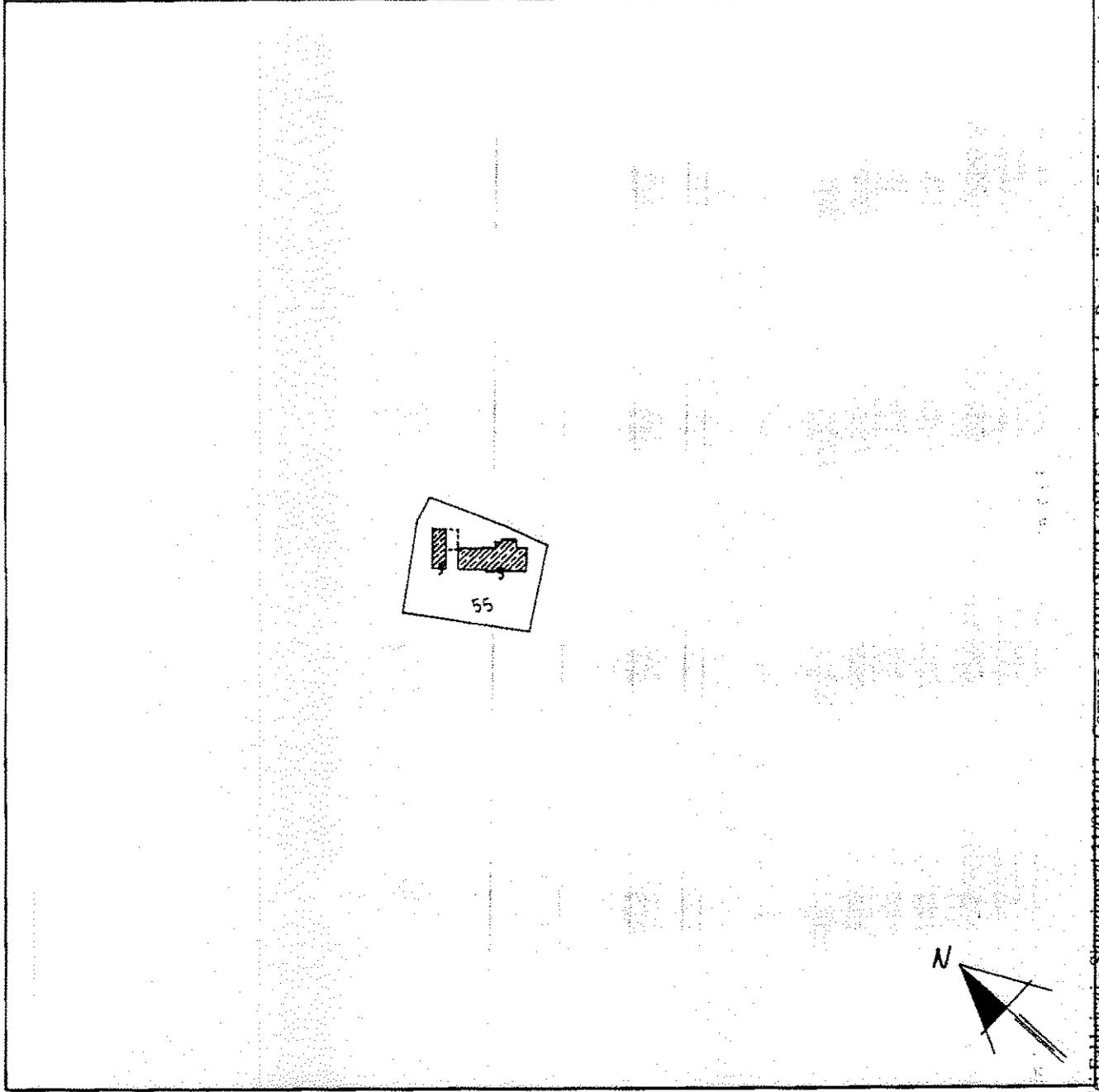
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDEUONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____ di _____

| | | |
|--|----------------------|---------------------------------|
| Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile | | |
| Comune <u>BRUGNERA</u> | C.T. Sez. / | Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>55</u> |
| Via/piazza <u>F. SAVERIO</u> n. <u>7</u> | C.E.U. Sez. / | Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>55</u> |
| ESTRATTO DI MAPPA | scala 1: <u>2000</u> | Tipo mappale n. _____ del _____ |



| | | |
|--|-------------|-------------------|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale | L'operatore | IL TECNICO |
| <u>Boo 871/98</u> | | <u>04 05 1998</u> |
| Ultima planimetria <u>Boo 871/98</u> | | data |
| Data presentazione: 11/06/1998 - Data: 31/03/2017 - n. T203961 - Richiedente: Telematico | | |
| Totale schede: <u>1</u> | | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 14 - Particella: 55 - Elaborato planimetrico >

N. 10000 - Ufficio Tecnico Erariale - Sezione dello Stato - P.V.



Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

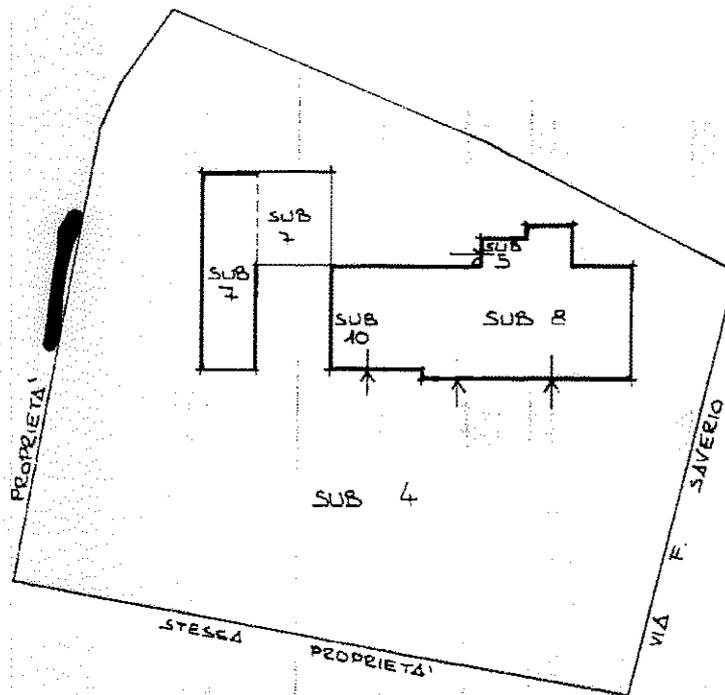
Pag. n. _____, di _____

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Comune <u>BRUGNERA</u> | Sezione <u>/</u> | Foglio <u>14</u> | Numero <u>55</u> | Tipo mappale n. del |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

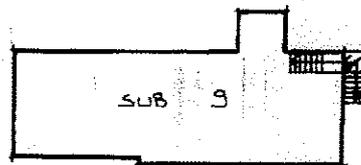
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

PIANO TERRA CON ATTINENZA SCOPERTA



PIANO PRIMO



| | | |
|--|-------------|-----------------------------|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo: <u>B00871/98</u> Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. <u>annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.</u> Formato stampato richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile | L'operatore | IL TECNICO |
| | | <u>04.05.1998</u> (data) |

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/06/1998 - Data: 31/03/2017 - n. T203961 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 Formato stampato richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 14 - Particella: 55 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

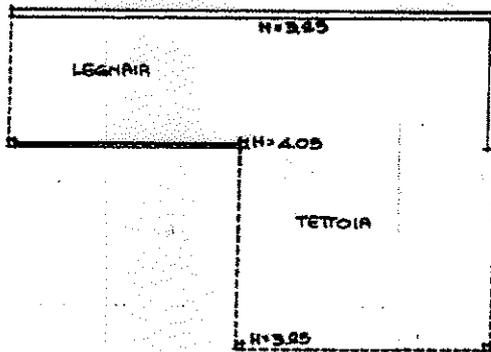
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

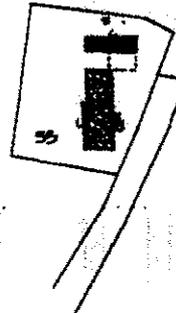
Planimetria di u.i.u. in Comune di BRUGNERA via F. SAVERIO civ. 7

DITTA: PEGGOTO ANTONIO NATO A BRUGNERA IL 16-10-1924

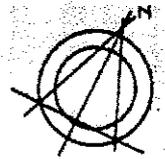
PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA 1:2000
FOGLIO 44
MAPPA 55



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Utenza planimetria

Compilata dal GEOMETRA SECCO OMERO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 21/03/2017 - n. T397636 - Richiedente: NNCMRC79B10G888K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa/inflessio: A4(210x297)

n. 55 sub 7

data 11-12-1991 Firma

6044

Catasto del Edificati - Situazione al 21/03/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 4 - Particella: 55 - Subalterno: 7 >
VIA FRANCESCO SAVERIO n. 7 piano: T;

MODULARIO
a.r.f. n. 497



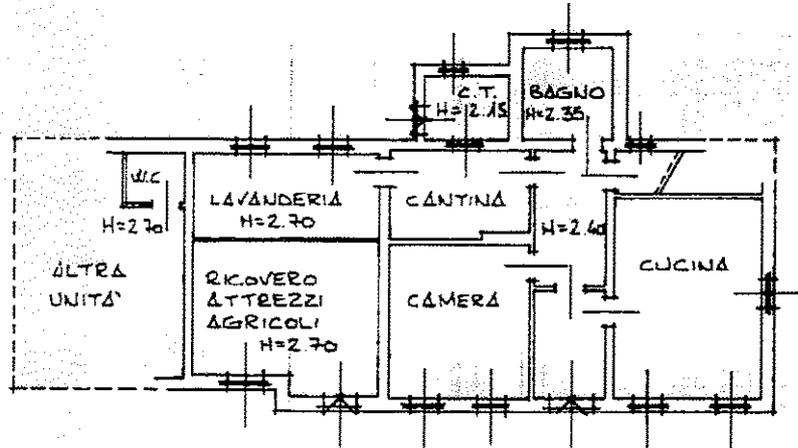
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

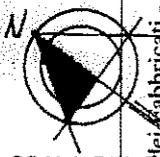
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BRUGNERA via F. SAVERIO civ. 7

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto Edilizio Urbano - Stazione al 21/03/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 14 - Particella: 55 - Subalterno: 8 >
VIA FRANCESCO SAVERIO n. 7 piano: T;

Nome catastato proprietario e Zato dello Stato P.V.

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in variazione <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) [Redacted] | RISERVATO ALL'UFFICIO [Signature] |
| Data presentazione: <u>11/06/1998</u> - Data: <u>21/03/2017</u> Totale schede: <u>14</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>55</u> sub <u>8</u> | della provincia di <u>BOLOGNA</u> data <u>04.05.1998</u> Firma [Redacted] | |