
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **264/2016**
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 - Casa d'abitazione
in villa bifamiliare con
autorimessa e giardino di
pertinenza esclusiva**

**Lotto 002 - Fabbricato
commerciale con alloggio**

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali (Visure All.7):

Catasto fabbricati

foglio 23, particella 509, subalterno 1, scheda catastale T19480, indirizzo Via Giovanni Giolitti, piano S1-T-1, comune Brugnera, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 10, superficie mq.224, rendita € 929,62

foglio 23, particella 509, subalterno 2, scheda catastale T19481, indirizzo Via Giovanni Giolitti, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.21, superficie mq.21, rendita € 32,54

Catasto terreni

foglio 23, particella 509, qualità ente urbano, superficie catastale 10.43

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Categoria:

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

foglio 27, particella 131, subalterno 1, scheda catastale T18484, indirizzo Via Francenigo n.2, piano T-1, comune Brugnera, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie mq.215, rendita € 662,36

foglio 27, particella 131, subalterno 2, scheda catastale T21123, indirizzo Via Ponte di Sotto n.36, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria D/8, rendita € 7.850,14

Catasto terreni

foglio 27, particella 131, qualità ente urbano, superficie catastale 12.20

2. Possesso

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Possesso: Occupato in parte

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Cassa Rurale Artigiana di Orsago s.coop. a r.l., Cassa di Risparmio del Veneto

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa, Cassa di Risparmio del Veneto

5. Comproprietari

Beni: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio
Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Corpo: Fabbricato commerciale con alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Brugnera (Pordenone) - 33070

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

Prezzo da libero: € 134.600,00

Prezzo da occupato: € 134.600,00

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

Prezzo da libero: € 340.450,00

Prezzo da occupato: € 340.450,00

Beni in Brugnera (Pordenone)
Località/Frazione

Lotto: 001 - Casa d'abitazione in villa bifamiliare con autorimessa e giardino di pertinenza esclusiva

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.

Abitazione in villini [A7] sito in Brugnera

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] tà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati (All.7):

Intestazione: foglio 23, particella 509, subalterno 1, scheda catastale T19480, indirizzo Via Giovanni Giolitti, piano S1-T-1, comune Brugnera, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 10, superficie mq.224, rendita € 929,62

Derivante da: Atto di compravendita del 19.11.1993 Notaio Dall'Antonia Giuseppe rep.54924/7027 (All.9)

Confini: Nord Via Giolitti, Est mapp.507, Sud Mapp.588, Ovest mapp.510

Identificato al catasto Fabbricati (All.7):

Intestazione: foglio 23, particella 509, subalterno 2, scheda catastale T19481, indirizzo Via Giovanni Giolitti, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.21, superficie mq.21, rendita € 32,54

Derivante da: Atto di compravendita del 19.11.1993 Notaio Dall'Antonia Giuseppe rep.54924/7027

Identificato al catasto Terreni (All.7):

Intestazione: sezione censuaria Brugnera, foglio 23, particella 509, qualità ente urbano, superficie catastale 10.43

Derivante da: Tipo mappale del 28.04.1993 n.3437.1/1993

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non corrisponde alla planimetria depositata in catasto in quanto mancante del sottoportico realizzato sul retro fabbricato e per la diversa destinazione d'uso di alcuni vani dello scantinato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore in qualità di comproprietario dell'immobile e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Orsago Soc. Coop. a [redacted]
[redacted] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio
Dall'Antonia Giuseppe di Vittorio Veneto in data 19/11/1993 ai nn. 84925; Iscritto/trascritto a
Pordenone in data 25/11/1993 ai nn. 12641/1649; Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo
capitale: L. 100.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto di [redacted]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data
31/08/2016 ai nn. 12104/8303.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: SI, a firma del [redacted]

Indice di prestazione energetica: E
 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] unione legale [redacted] proprietaria per 1/2 in comunione legale dal 19/11/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita (All.9) - a rogito del Notaio Giuseppe Dall'Antonia, in data 19/11/1993, ai nn. 54924; trascritto a Pordenone, in data 25/11/1993, ai nn. 12640/9736.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.8/3/92 (All.10)
 Intestazione: [redacted]
 Rilascio in data 27/04/1992 al n. di prot. 1188

Numero pratica: [redacted] 93 e 2/1/93 (All.11)
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato residenziale bifamiliare
 Rilascio in data 23/07/1993 al n. di prot. 2341-4504
 Abitabilità/agibilità in data 15/11/1993 (All.12)

Numero pratica: Concessione Edilizia n.99.088
 Intestazione: Pigozzi [redacted]
 Per lavori: Intervento di ampliamento - costruzione di un portico
 Rilascio in data 24/06/1999 al n. di prot. 6183

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si è rilevato l'utilizzo a taverna e cucina di due vani nello scantinato assenti quali magazzino e ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione
--

Trattasi di casa d'abitazione in villa bifamiliare posta su due piani fuori terra ed uno scantinato destinato ad accessori, nonché terreno di pertinenza esclusiva recintato e tenuto a giardino (foto 3).

Il piano terra comprende l'ampio pranzo-soggiorno con scala a vista rivestita in legno per il piano superiore (foto 5 e 6), la cucina (foto 7), un servizio igienico (foto 8), l'autorimessa (foto 9) ed i porticati sul fronte e sul retro del fabbricato. Il primo piano comprende tre camere da letto (foto 11, 12 e 14), di cui una con servizio igienico (foto 15), guardaroba (foto 16) e terrazza, e la stanza da bagno con terrazza (foto 13).

Il piano interrato comprende un ampio vano destinato a taverna (foto 20), una cucina (foto 21), la lavanderia (foto 23), i ripostigli e la cantina (foto 19 e 24).

Tutti i vani sono finiti ed illustrati nella documentazione fotografica allegata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.365,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (giusta certificato di collaudo statico All.14):

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterizio** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **non rilevabile** materiale: c.a. condizioni: **non rilevabili**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio zincato**
apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **non rilevabile**
rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle ceramiche e parquet** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** giusta dichiarazione di conformità All.13

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative** giusta dichiarazione
 di conformità All.13

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 giusta dichiarazione di conformità All.13

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
non rilevabile diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone** conformità:
rispettoso delle vigenti normative giusta dichiarazione di
 conformità All.13

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale-piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 950,00
Portici	sup lorda di pavimento (mq.37,00)	0,30	11,10	€ 950,00
Residenziale-piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 950,00
Terrazze-piano primo	sup lorda di pavimento (mq.15,00)	0,25	3,75	€ 950,00
Residenziale-scantinato	sup lorda di pavimento (mq.115,00)	0,50	57,50	€ 950,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento (mq.23,00)	0,75	17,25	€ 950,00
Terreno	superficie	1	1.000,00	€ 70,00

1.264,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valore di mercato: da € 900,00/mq a € 1.300,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale-piano terra	85,00	€ 950,00	€ 80.750,00
Portici	11,10	€ 950,00	€ 10.545,00
Residenziale-piano primo	90,00	€ 950,00	€ 85.500,00
Terrazze-piano primo	3,75	€ 950,00	€ 3.562,50
Residenziale-scantinato	57,50	€ 950,00	€ 54.625,00
Autorimessa	17,25	€ 950,00	€ 16.387,50
Terreno	1000,00	€ 70,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 321.370,00
Valore corpo			€ 321.370,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 321.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.685,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7]	1.264,60	€ 321.370,00	€ 160.685,00

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%)	€ 24.102,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 134.582,25
	arr. € 134.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 134.600,00

Lotto: 002 - Fabbricato commerciale con alloggio

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato commerciale con alloggio.

sito in Brugnera

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

[redacted]
separazione legale dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (All.18):

Intestazione: foglio 27, particella 131, subalterno 1, scheda catastale T18484, indirizzo Via Francenigo n.2, piano T-1, comune Brugnera, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie mq.215, rendita € 662,36

Derivante da: Denuncia di successione del 23.11.2011 prot.PN0023952 del 13.02.2012 in n. [redacted] registrata a Pordenone il 23.01.2012 Vol.9990 n.131

Identificato al catasto Fabbricati (All.19):

Intestazione: foglio 27, particella 131, subalterno 2, scheda catastale T21123, indirizzo Via Ponte di Sotto n.36, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria D/8, rendita € 7.850,14

Derivante da: Denuncia di successione del 23.11.2011 prot.PN0023952 del 13.02.2012 in morte di [redacted], registrata a Pordenone il 23.01.2012 Vol.9990 n.131

Confini: Distacchi con altri fabbricati

Identificato al catasto Terreni (All.20):

Intestazione: sezione censuaria Brugnera, foglio 27, particella 131, qualità ente urbano, superficie catastale 12.20

Derivante da: Tipo Mappale del 02.12.1987 n.6518/1987

Confini: Nord mapp.29, Est mapp.17, Sud Via Ponte di Sotto, Ovest Via Francenigo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub.1 Alloggio: mediante la costruzione di una parete interna è stata ricavata la centrale termica dotata di un vetusto generatore di calore

con alimentazione a gasolio, dismesso da tempo
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Variazione catastale: € 1.200,00
Oneri Totali: € 1.200,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub.2 Fabbricato commerciale: al primo e secondo piano, nei locali già destinati a mostra di mobili sono stati realizzati dei box di esposizione mediante tramezzature in cartongesso e altri materiali "leggeri"
Regolarizzabili mediante: Demolizione/rimozione
Demolizione/rimozione: € 5.000,00
Oneri Totali: € 5.000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub.2 Fabbricato commerciale: la scheda catastale non riporta la scala esterna di sicurezza realizzata nel 1987
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Variazione catastale: € 1.000,00
Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale, sebbene le difformità riscontrate non abbiano rilevanza ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale/commerciale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Altro

Note: Sub.1 Alloggio: libero; Sub.2 Fabbricato commerciale: parzialmente occupato [redacted]
[redacted] in sede in Brugnera Via SS. Trinità n.77 con Contratto di comodato gratuito, non registrato né trascritto, che viene fornito in fotocopia dagli esecutari e trasmesso in allegato (All.29)

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa di [redacted]
[redacted] di Conegliano in data 21/02/2000 ai nn. 87004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2000 ai nn. 3054/584; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 250.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto [redacted]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2016 ai nn. 12104/8303.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato commerciale con alloggio

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: SI, a firma del per.ind. Lazzaroni Bruno

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] forza di denuncia di successione (All.24) registrata a Pordenone, in data 10/03/1992, ai nn. 84/765; trascritto a Pordenone, in data 24/10/1992, ai nn. 11651/9034.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] forza di denuncia di successione (All.25) registrata a Pordenone, in data 23/01/2012, ai nn. 131/9990/12; trascritto a Pordenone, in data 19/10/2012, ai nn. 12749/9299.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione n.22/2/71 (All.26)

Intestazione: [redacted]

Per lavori: Sistemazione di una facciata di fabbricato

Rilascio in data 04/03/1971

NOTE: Riguarda la trasformazione di finestre in vetrine

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1/3/86 (All.27)

Intestazione: [redacted]

Per lavori: Costruzione di un parapetto e due scale

Rilascio in data 24/02/1987 al n. di prot. 1075

NOTE: Non è stata realizzata l'assentita scala esterna sul retro

15.1 Conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia; Note sulla conformità edilizia: Dall'accesso agli atti compiuto il 07.04.2017 presso l'Ufficio Tecnico comunale di Brugnera, è risultata irreperibile l'originaria pratica edilizia di costruzione così dicasi per l'Abitabilità/Agibilità. Pertanto non è verificata la legittimità dell'originaria costruzione, neppure a continuità degli atti, sebbene da informazioni raccolte la data di costruzione dell'immobile risulta essere ante 1967.

15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato commerciale con alloggio**

Trattasi di fabbricato isolato (foto da 25 a 28) che si sviluppa su tre piani fuori terra e corpi aggiunti in aderenza ad unico piano fuori terra, posti a fianco del fabbricato principale e sul retro (foto 30). La costruzione risale probabilmente ai primi anni '50 del secolo scorso e dell'epoca conserva caratteristiche costruttive e gran parte delle finiture.

L'edificio comprende un alloggio che si sviluppa al primo piano (foto da 35 a 39) con ingresso (foto 31) e vani di servizio (foto da 32 a 34) al piano terra e la restante parte, destinata in origine a falegnameria, diventò poi mostra di mobili, estesa su tutti e tre i piani ove ancora rimangono le partizioni che definivano i box espositivi (foto da 41 a 53). Attualmente questa parte è parzialmente adibita a deposito. Il secondo piano è privo di solaio di soffittatura ed il solo controsoffitto lo separa dal tetto in legno con manto in tegole (foto 54). E' privo di isolamenti.

Il lotto di terreno non è recintato (foto 29).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.625,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: primi anni '50

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35 piano terra; mt.3,10 piano primo

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a sheed materiale: legno condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: mediocre
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche, parquet, battuto di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: scarse - Note: Tracce di infiltrazioni d'acqua nell'alloggio
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **non rilevabili conformità:**
Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili conformità: non dichiarata**

Termico conformità: **Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione**

- Note: Solo l'alloggio è servito da impianto termico, il cui generatore è dismesso da anni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sub.1-residenziale PT	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 300,00
Sub.1-residenziale 1° P	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 400,00
Sub.1-depositi e tettoie PT	sup lorda di pavimento	1,00	60,00	€ 100,00
Sub.2-mostra PT	sup lorda di pavimento	1,00	400,00	€ 300,00
Sub.2-laboratorio magazzino PT	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 200,00
Sub.2-mostra 1°P	sup lorda di pavimento	1,00	400,00	€ 250,00
Sub.2-mostra 2°P	sup lorda di pavimento	1,00	500,00	€ 200,00

1.625,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Commerciale**Sottocategoria: **Grandi strutture di vendita**

Valore di mercato: da € 600,00/mq a € 1.000,00/mq

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Alcune delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Si è tenuto conto della mancanza dell'originaria Concessione Edilizia e dell'Abitabilità/Agibilità; della carenza di spazi da dedicare a parcheggi; delle possibili conseguenze statiche e di Prevenzione incendi che potrebbero derivare dalla struttura del tetto che è in legno.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Brugnera; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.

16. Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub.1-residenziale PT	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
Sub.1-residenziale 1° P	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00
Sub.1-depositi e tettoie PT	60,00	€ 100,00	€ 6.000,00
Sub.2-mostra PT	400,00	€ 300,00	€ 120.000,00
Sub.2-laboratorio magazzino PT	65,00	€ 200,00	€ 13.000,00
Sub.2-mostra 1°P	400,00	€ 250,00	€ 100.000,00
Sub.2-mostra 2°P	500,00	€ 200,00	€ 100.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 409.000,00
Valore corpo			€ 409.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 409.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 409.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato commerciale con alloggio		1.625,00	€ 409.000,00	€ 409.000,00

16. 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%) € 61.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.200,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 340.450,00

Spilimbergo, 11 Maggio 2017

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

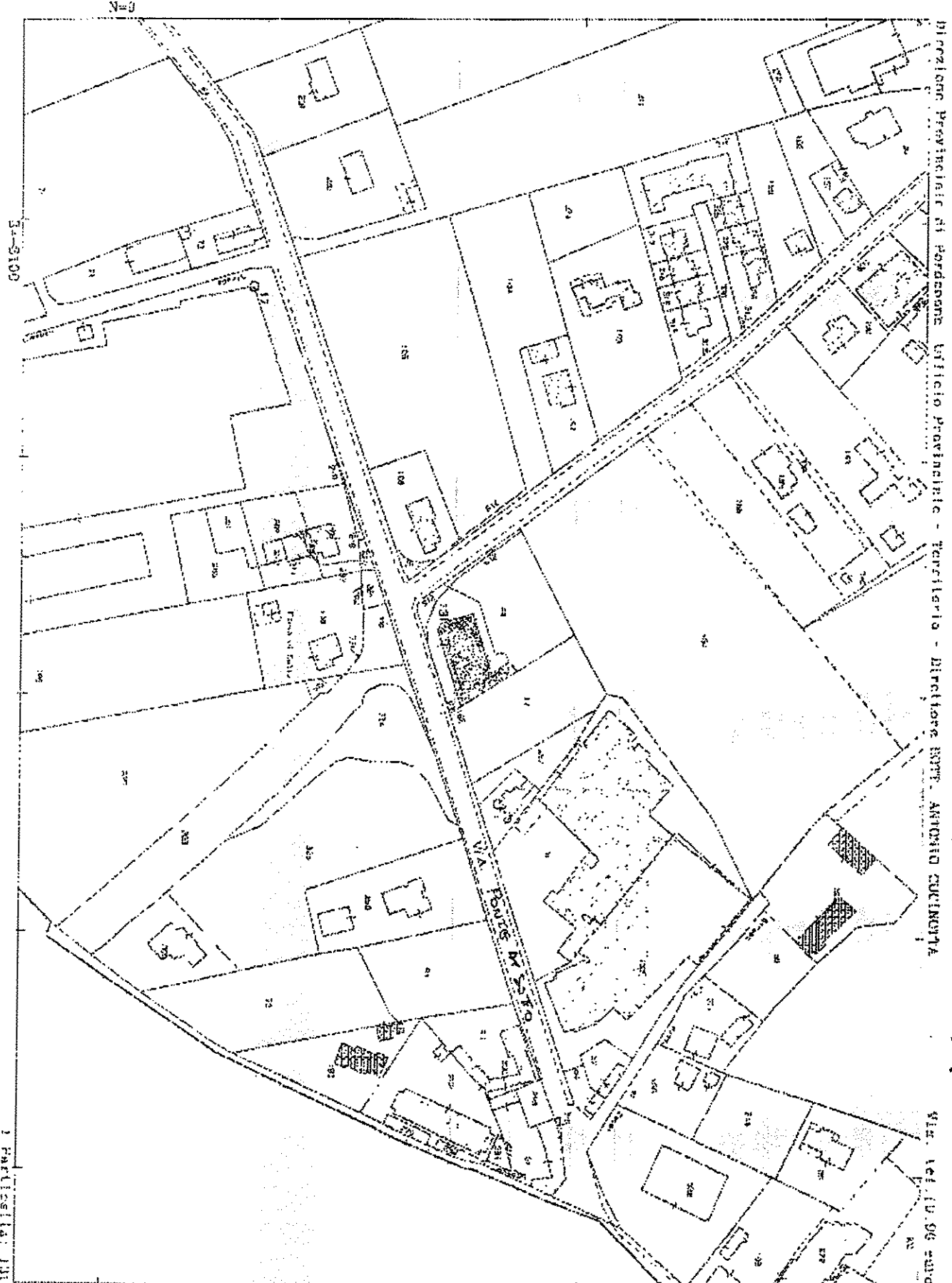
Allegati:

- Fascicolo degli allegati
- Documentazione fotografica

LOTTO 2

FABBRICATO COMMERCIALE CON ALLOGGIO

Firmato Dal: CASUCCI ROBERTO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae/22a373a822a078e95761e1925710



DIREZIONE PROVINCIALE DI PORDENONE Ufficio Provinciale - Territoriale - Direttore NOME ANTONIO CUCINOTTA

VIA. 141 (U. 06 - 410)

Comune: BRACCENA
Foglio: 27

Scala originale: 1:3000
Dimensioni cartina: 634,000 x 270,000 metri

21-Sep-2016 10:47:51
Prot. n. 789182/2016

Particella: 131

MODULO
N. 278 DEL 1987



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

E.R.

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

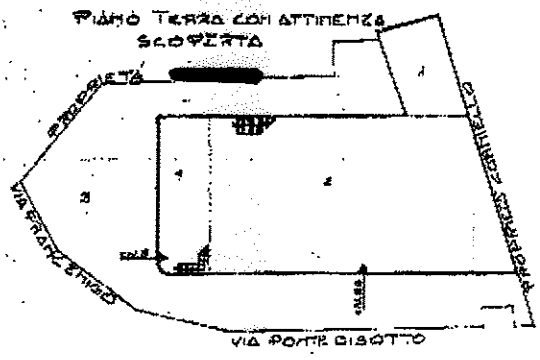
(R. D. 23007/A - 23008/A - 23009/A - 23010/A - 23011/A)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via FRANCESCO POTTE DI SOTTO

Dato: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE.

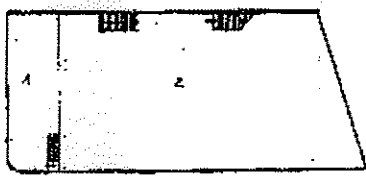
ELABORATO PLANIMETRICO RIF. TIPO MAPPA
N° 6518 DEL 2-12-1987



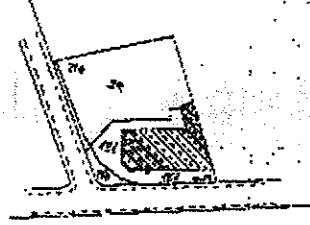
LEGENDA

- SUB 1 ABITAZIONE SL. 37,74
- SUB 2 MOSTRA ALPT. 122
- SUB 3 AREA COMUN. 668,42

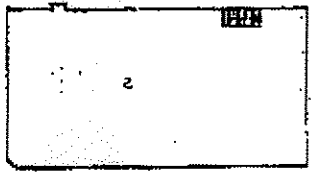
PIANO PRIMO



ESTRATTO MAPPA 1:2000
FOGL. 27 MAPPA 131



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Fog. 17 MAP. 131
2801P	

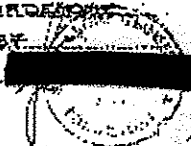
Compilata dal [REDACTED]
(Firma, con apposizione)

Inscritta all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

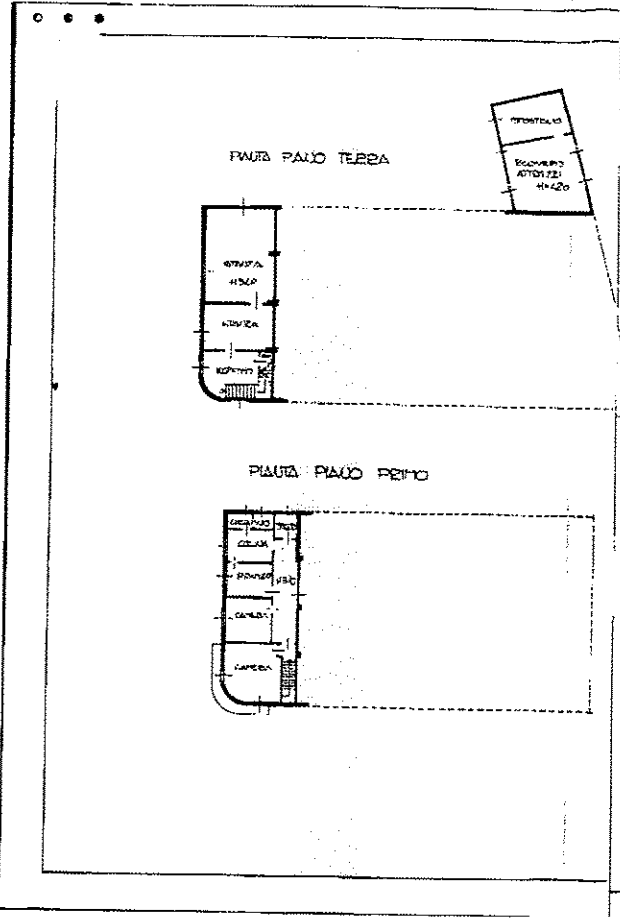
DATA 18-11-1987

Firma: [REDACTED]



Ultima planimetria in scala

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/03/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - Foglio: 27 - Particella: 131 - Elaborato planimetrico



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

Pro: [REDACTED]
 Data: [REDACTED]
 Allega: [REDACTED]



LIBERATO MAPPA n. 1: F.000
 FG. 87 DAR 45-1



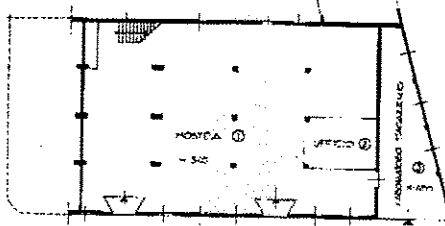
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA 30-1-88 REG. N. 2201 P		Foglio 23 Mapp. 201 Sub. A	Copione del giorno [REDACTED] Libro di Ab. di [REDACTED] Ab. Part. di [REDACTED] Serv. di [REDACTED]
---	--	----------------------------------	---

Data presentazione: 30/01/1988 - Data: 10/01/2017 - n. TIR: 848 - Richiedente: LZZB20461.016647

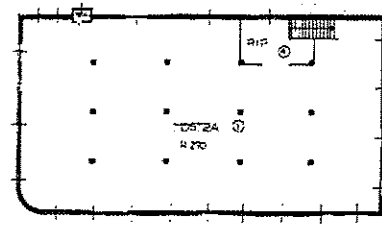
Data presentazione: 30/01/1988 - Data: 10/01/2017 - n. TIR: 848 - Richiedente: LZZB20461.016647
 (codice ufficio: L - Formazio di sede/abbono: fuori standard) (77833024) - Estremo stampa: 01/01/2017 - n. 20
 Ufficio: pianificazione

B

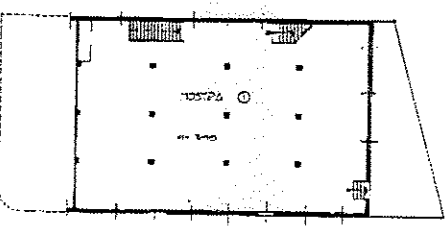
PIANTA PAU TERZA



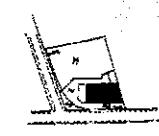
PIANTA PAU SECONDO



PIANTA PAU PRIMO



ESTATO MAPPA 1:5000
FO. 27 MAP. 42-1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30-1-88	Foglio 27
PROV. n. 030/0	Mapp. 42-1
	Sub. 2

Completato dal geod. [redacted]

Luogo ed. da [redacted]

data [redacted]