

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.

198/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

24-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni:

Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

IN COMUNE DI CORDENONS

TERRENO EDIFICABILE

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
LOTTO 001**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**

Codice fiscale: **TRLNTN64L14G888E**

Partita IVA: **01136720933**

Studio in: **Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda**

Telefono: **0434565110**

LOTTO 001

TERRENO EDIFICABILE

COMUNE DI CORDENONS (Pordenone)

Via Sclavons 46

Premessa e incarico

Con ordinanza del 29.01.2015 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL [REDACTED] con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, telefono 0434/565110 fax 0434/566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire all'udienza del 25 febbraio 2015 per il giuramento di rito e formularmi i quesiti.

Operazione peritali

In sede d'udienza lo scrivente ha sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, alla presenza del sottoscritto perito, del sostituto del custode e dell'esecutato si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

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

Proroghe per il deposito della relazione

Non è stato necessario richiedere nessuna proroga.

Sede dell'Impresa

La società [REDACTED]

Recapito telefonico

Al sopralluogo era presente il Signor [REDACTED] che ha fornito al Custode Giudiziario il proprio numero di telefonico.

La formazione dei lotti

L'immobile stimato, per natura e consistenza, è valutato come un unico lotto tenuto conto anche alla maggiore probabilità di vendita.

La documentazione ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

CORPO UNICO

Terreno Edificabile in Comune di Cordenons (PN) CAP: 33084 - Via Maestra Vecchia

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Terreni

**Cordenons foglio 32, particella 119 - Ha 0.79.80 -
subalterno AA,**

Qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.70.00, reddito dominicale: € 56,04, reddito agrario € 39,77

subalterno BB,

Qualità Sem.irr.arbor., classe 3, superficie catastale Ha 0.09.80, reddito dominicale: € 7,59, reddito agrario: € 4,56

Derivante da

Atto notaio Severino Pirozzi di Pordenone Rep.68686 Rac.25494 Registrato a PN il 08.08.2007 al n.9201 Mod 1

Confini: Da estratto mappa: Particella 140 Particella 120 Vial di Braida

Conformità catastale

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Autobus , Taxi , Stazione Ferroviaria 5Km , Autostrada circa 5Km

Servizi offerti dalla zona: Autobus, Taxi, Negozi, Supermercati, Chiesa , Posta, Ect.

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile aveva destinazione a prato.

La proprietà ha dichiarato che l'immobile è libero da persone e cose.

In data 04.03.2015 Prot.13087 è stata inoltrata richiesta di verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di affitto registrati ma a oggi si rimane ancora nell'attesa di riscontro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] altri (vedi sotto) contro [redacted] derivante da Pignoramento.

Tribunale di Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 22/07/2014 ai nn. 1323 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2014 ai nn. 9752 7322.

Altri soggetti a favore: [redacted]

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di Acquedotto

Costituita con rogito Notaio Aldo Guarino in data 24/04/2013 ai nn. 166677/33371 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/05/2013 ai nn. 7007 5167

Servitù di Acquedotto a favore della Regione FVG - Demanio Idrico

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 9208 - Importo capitale: € 7673,44 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16533 2950

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 12764,99 - Importo capitale: € 15318 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16534 2951

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 9547,06 - Importo capitale: € 11456 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16535 2952
Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 11772,86 - Importo capitale: € 14127 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16536 2953
Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 11835,67 - Importo capitale:
€ 14203 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16537 2954

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 10735,46 - Importo capitale:
€ 12883 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16538 2955

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 3853,48 - Importo capitale: €
4624 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16539 2956

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 7076,64 - Importo capitale: €
8492 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16540 2957

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 13923,95 - Importo capitale:
€ 16709,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16857 3017
Note: Altri soggetti a favore [REDACTED]

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 7364,71 - Importo capitale: €
8838 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16588 3018

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 5900,55 - Importo capitale: €
7081 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16859 3019

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 7149,63 - Importo capitale: €
8580 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16860 3020

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 10051,14 - Importo capitale:
€ 12061,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16861 3021
Note: Altri soggetti a favore: Sperotto Silvia

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 11021,25 - Importo capitale:
€ 13226,00
rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a
Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16862 3022

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 11510,01 - Importo capitale:
€ 13812,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16863 3023

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: €
3913,84 - Importo capitale: € 5500 rogito Tribunale di Pordenone in data 28/12/2011
ai nn. 8 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2012 ai nn. 10750 1603

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 8773,65 - Importo capitale: €
10528,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 31/10/2012 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3651 474

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 10153,09 - Importo
capitale: € 12184,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 31/10/2012 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3652 475

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: € 6797,89 - Importo capitale: €
8157,00 rogito Tribunale di Pordenone in data 31/10/2012 ai nn. 430/2009
iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3653 476

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
derivante da Sentenza di condanna - Importo ipoteca: €
127233,13 - Importo capitale: € 100000 rogito Tribunale di Pordenone in data
31/10/2012 ai nn. 430/2009 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn.
3654 477

4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
Nessuna

Millesimi di proprietà
Trattasi di un terreno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di un terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Trattasi di un terreno

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Trattasi di un terreno

Indice di prestazione energetica

Trattasi di un terreno

Note Indice di prestazione energetica

Trattasi di un terreno

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Al sopralluogo il proprietario ha dichiarato al CTU e al delegato del custode che non ci sono cause in corso sugli immobili oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario

dal 21/10/1999 al 31/07/2007

In forza di denuncia di successione registrata Pordenone in data 19/04/2000 ai nn. 95/920 trascritto a Pordenone in data 12/10/2000 ai nn. 13694 9728

Titolare/Proprietario

dal 31/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Severino Pirozzi in data 31/07/2007 ai nn. 68686/25494 registrato Pordenone in data 08/08/2007 ai nn. 9201 1 trascritto a Pordenone in data 08/08/2007 ai nn. 15921 9341

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia

Trattasi di un terreno privo di immobili edificati.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile residenziale/commerciale ect.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Norme tecniche di attuazione della variante n.30 al PRGC adottato in data 29.07.2010 con delibera consiliare n.70 approvata il 23.03.2011 con delibera consiliare n.52 ect.
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA Di.H. Miste Plurifunzionali - Ambiti Di./H.7 di Via Maestra e Via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e perequazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 105. Zone "Di./H." Miste Plurifunzionali Obiettivi: Sono costituiti da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate interessate dalla presenza di strutture di varia dimensione già destinati ad attività con funzioni eterogenee con prevalenza di attività commerciali, o attività artigianali da recuperare ad altre funzioni più compatibili con l'ambiente circostante, o attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, attività per il tempo libero, o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali e dove, attraverso un controllo delle funzioni ammesse e compatibili, il Piano prevede il suo sviluppo e completamento per riqualificare il centro urbano e migliorare l'offerta di beni e cose al servizio della comunità. Interventi: Il Piano riconosce un ruolo anche di tipo strategico per queste aree. Considera l'evoluzione delle specifiche domande della popolazione di servizi urbani di nuova generazione. Questi ambiti sono inseriti nel centro urbano e sono posti in posizione paesaggistica di particolare interesse. Il Piano propone di favorire la ricomposizione urbanistica con la struttura urbana esistente per dare una immagine ambientale che contestualizzi gli interventi e propone gli incentivi

necessari per eseguire le opere rispetto alle aree ancora da saturare. Particolare importanza riveste l'aspetto dell'accessibilità e della viabilità che deve raccordarsi con quella di scala territoriale per favorire l'utilizzo di questi servizi ad una utenza territoriale più ampia. Inoltre, sono state individuate nuove aree adiacenti a zone artigianali e zone residenziali, come attività di saldatura tra funzioni diverse che possono portare ad una nuova organizzazione e a nuove opportunità di sviluppo economico del territorio. La minima dimensione prevista ad uso dell'attività residenziale deve inserirsi in modo armonico per formare tipologie insediative di nuova generazione, ecosostenibili, architetture libere di spaziare tra volumi commerciali e attrezzature collettive. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione delle attività compatibili con la residenza in via prioritaria mentre successivamente potranno essere realizzate le unità residenziali nella quantità previste dal Piano. I Parametri Urbanistici riferiti alle abitazioni per ettaro calcolate sulla superficie fondiaria (ab/ha per la residenza) e all'indice di utilizzazione fondiaria (m² /ettaro riferiti al non residenziale) non possono essere calcolati sulla stessa superficie territoriale. Il Piano Attuativo dopo aver scelto e definito le quote per i due gruppi di destinazione d'uso, determineranno per ognuno di essi la potenzialità edificatoria relativa. E' consentita l'attuazione per stralci funzionali, su progetto generale complessivo, purchè l'ambito dove aderiscono tutti i proprietari abbia una dimensione minima di un ettaro e sia dimostrato che non venga preclusa la possibilità alla restante parte di essere attuata.

1. La capacità insediativa massima per funzioni non residenziali, compatibili con la residenza, come definiti dal PRGC, è di 4.000 m²/ettaro. La residenza deve essere presente per una capacità insediativa massima del 30% della superficie territoriale, applicando un parametro

urbanistico di n.15 abitazioni per ettaro mentre l'attività non residenziale può essere presente per coprire un minimo dell'70% o l'intera superficie territoriale. La perequazione viene applicata attraverso una quota minima pari al 10% della superficie territoriale che deve essere ceduta gratuitamente al Comune o monetizzata al fine di costituire patrimonio disponibile del Comune per gli interventi di edilizia convenzionata o edilizia economica e popolare o per attrezzature e servizi.

2. ATTUAZIONE: - Diretta; - Indiretta, per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo e per gli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica come definiti nell'art. 4, co. 1, lett. d) della LR 19/2010.

3. DESTINAZIONE D'USO CONSENTITA: - Residenza; - Attività compatibili con la residenza; - Ricettivo – complementare; - Direzionale con le sue diverse tipologie: 1) Ricreativa; 2) Sanitaria e Assistenziale; Istruzione; Ricerca Tecnico Scientifica; - Commerciale all'ingrosso; - Commerciale al dettaglio; - Servizi ed Attrezzature Collettive; - non sono ammesse destinazioni per centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

4.CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI: - Nuova costruzione; - Ampliamento; - Demolizione con o senza ricostruzione; - Ristrutturazione edilizia; - Ristrutturazione urbanistica; - Tutti gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico.

5. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI – altezza massima ml. 10,50 (piani fuori terra: 2 +P.T.) - distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00; - distanza dai confini ml. 5, 00; - rapporto di copertura rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto considerato; - parcheggi: secondo

quanto previsto dalle presenti Norme per tipologia di destinazione d'uso dell'intervento.

6. STANDARDS per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo: Parcheggi di Relazione: - 3,5 m² /100 m³ di volume a destinazione esclusivamente residenziale; Parcheggi Stanziali: - Vedi normativa specifica delle superfici minime di parcheggio per tipo di destinazione d'uso; Fasce di Verde fronte strada: - Il Piano individua una fascia di verde (da cedere gratuitamente al Comune) della dimensione di m.5,00 dove dovranno essere collocati i percorsi pedonali (marciapiedi), la pista ciclabile e le alberature del viale; gli ambiti posti in adiacenza alle Zone Artigianali devono prevedere una fascia di verde privato alberato e/o arbustivo di m. 5,00 lungo tutto il confine.

7. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI AMBITI: 1. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.1." di via Bellasio e via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo. L'intervento dovrà operare il recupero salvaguardando la struttura morfologica dell'impianto esistente. 2. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.2." di via Bellasio e via del Benessere soggetta a Piano Attuativo. Il Piano prevede gli interventi necessari a favorire lo sviluppo delle attività esistenti anche attraverso l'integrazione con nuove e diverse attività. In aggiunta alle destinazioni d'uso e alle funzioni esercitate attualmente, il Piano prevede la possibilità di costruire una struttura ricettiva alberghiera con una capacità insediativa di un numero di stanze pari a 80, completa delle attività a questa connesse, come sale riunioni, piccole attività commerciali, ristorazione. Inoltre sono ammessi interventi di adeguamento funzionale delle strutture sportive esistenti. La capacità insediativa complessiva per il non residenziale deve rispettare il limite di 4.000 m²/ettaro, con riferimento alla superficie dell'intera area. Inoltre, sono ammessi interventi di adeguamento delle attuali strutture sportive, quali la copertura dei campi. La

residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

3. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.3." di via del Benessere, soggetto a Piano Attuativo. Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area per il completamento dell'intera Zona, che dovranno essere sinergiche e di supporto alle funzioni già insediate. In particolare si dovrà prevedere: - alla verifica delle relazioni possibili con l'adiacente zona residenziale del Pasch con un'adeguata area verde e con la definizione di adeguati percorsi; - alla verifica di compatibilità tra le funzioni ed i manufatti esistenti e quelle ricettive di supporto alla formazione dell'impianto Termale; - alla formazione di Impianto Termale; - alla formazione di eventuali strutture commerciali con un limite massimo di m² 400 di superficie per ciascun punto vendita; - alla relazione con il Parco Urbano sul Noncello. I nuovi edifici da costruire potranno avere una altezza massima di m.12,50. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Prescrizioni per il Verde: - dovrà essere in quantità minima di 20 m²/100 m² di superficie territoriale da riservare a verde piantumato, di libero accesso al pubblico ed accorpata. La collocazione dell'area a Verde dovrà essere tale da relazionarsi con l'area del Pasch. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009.

4. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.4." di via Bellasio, soggetto a Piano Attuativo. Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area, deve garantire la connessione con la zona residenziale adiacente. La residenza è consentita per una capacità insediativa massima di 15 alloggi/ettaro. Essendo inserito all'interno di un PA vigente e

decaduto vengono confermati i parametri edilizi ed urbanistici e l'applicazione dell'art.60 della L.R.19/2009. 5. PRESCRIZIONI per gli ambiti "Di./H.5." di via Melonera Fornat, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*). Il Piano prevede i nuovi insediamenti con la prescrizione di garantire la connessione con la Zona "Di./H." esistente, dovrà essere migliorata la viabilità esistente e quella prevista. Prescrizioni geologiche e idrogeologiche: Ricade in zona esondabile, dal momento che la classe di pericolosità idraulica è P1 - area a bassa pericolosità, ciò non pregiudica la possibilità edificatoria e nella normativa vengono prescritte le misure atte a mitigare il rischio.

6. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.6." di via Maestra e via Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*). Il Piano Attuativo dovrà riorganizzare l'ambito escludendo o includendo gli edifici esistenti, deve realizzare la viabilità di progetto in modo da connettere i vari comparti fra di loro. 7. PRESCRIZIONI per l'ambito "Di./H.7." di via Maestra e via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e Perequazione (*). Il Piano Attuativo detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area che deve garantire la connessione con le zone Residenziali adiacenti e con l'area Urbana. Obbligo della viabilità di innesto con la Via Maestra, lasciando uno spazio a servizio dell'area "P" ad Asilo attraverso lo scambio di parte di area per realizzare la viabilità di previsione di Piano.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Per l'edificazione -fa parte di un comparto
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Copertura 50% e altezza massima
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	10,50 (piani fuori terra 2+P.T.)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Completa
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica-

VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CORDENONS IN DATA 30.03.2015 PROTOCOLLO 5644 ALLEGATO.

TERRENO EDIFICABILE

Area ubicata nel centro urbano in prossimità dell'abitato lungo la strada Maestra che collega il Comune di Cordenons con Pordenone.

Il terreno, con superficie catastale (non rilevata) di mq.7.980, di forma quasi rettangolare ha buon sedime ed esposizione e attualmente destinato a prato.

Urbanisticamente ricadente in ZONA OMOGENEA Di.H. Miste Plurifunzionali - Ambiti Di./H.7 di Via Maestra e Via Amedeo Modigliani, soggetto a Piano Attuativo e perequazione.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] piena proprietà per 1000/1000

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie catastale (non rilevata) complessiva di mq **7980**

Il terreno è di forma rettangolare ed orografia piana.

Sistemazioni agrarie a prato/seminativo

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

L'area al sopralluogo si presentava pulita.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Caratteristiche descrittive

Trattasi di un terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni la vendita è a corpo con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Area prato/sem.	Superficie catastale	7.980,00	1,00	7.980,00
		7.980,00		7.980,00

Per i terreni la vendita è a corpo con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.
Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

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

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

stima.

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

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

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi terreni edificabili invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Cordenons, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare a Cordenons.

Parametri medi di zona per destinazione principale rilevati 40/50 Euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. Catastale lorda	Valore intero medio ponderale	
A	Terreno Edificabile	7.980,00	7.980,00	359.100,00	359.100,00
					359.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 89.775,00

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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **269.325,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Atto soggetto a IVA

Allegati

LOTTO PRIMO

Aggiornamento visure ipotecarie.
Dichiarazione Agenzia delle Entrate.
Copia atto provenienza.
Visura, estratti e planimetrie catastali.
Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
Fotografie degli immobili.

Data generazione
21-04-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **198/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

UFFICIO E AUTORIMESSA
In Comune di Pordenone
Via Piave 18 loc.Torre

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda
Telefono: 0434565110
Fax: 0434566932
Email: antoniotaiariol@libero.it
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in Pordenone,

foglio 22, particella 1070, subalterno 4, indirizzo Via Piave 18, piano T-1-2, comune G888, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5, rendita € 1719,80,

foglio 22, particella 1070, subalterno 2, indirizzo Via Piave 18, piano T, comune G888, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, rendita € 44,93

2. Possesso

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

Possesso: Occupato da Architetto LOT

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 002
Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 002
Corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA
Continuità delle trascrizioni: ALTRO - L'ultima provenienza del 1991 è anteriore al ventennio.

8. Prezzo

Bene: Via Piave 18 - Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: 002
Prezzo di stima: € 204.425,00
Prezzo a base d'asta: € 162.940,00

Premessa

Operazione peritali:

Lo scrivente ha preventivamente sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, alla presenza del sottoscritto perito, del sostituto del custode e dell'esecutato si sono ispezionati gli immobili e assunto le necessarie informazioni.

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

Proroghe per il deposito della relazione:

Non è stata necessario richiedere nessuna proroga.

Sopralluogo:

Al sopralluogo, eseguito in data 10 marzo 2015, assieme alla visita del terreno in Cordenons facente parte del primo lotto di vendita, era presente il Signor [REDACTED] che ha fornito tutte le indicazioni sugli immobili e fornito al Custode Giudiziario il proprio numero-telefonico.

La formazione dei lotti:

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

**Beni in Pordenone
Località Torre
Via Piave 18**

Lotto 002

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

Si

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

A-UFFICIO E AUTORIMESSA.

Uffici e studi privati [A10] sito in Pordenone 33170 (Pn)

Frazione di Torre, Via Piave civico 18

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
foglio 22, particella 1070, subalterno 4, indirizzo Via Piave 18, piano T-1-2,
comune G888, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5, rendita € 1719,80

Derivante da:

Variazione del 20.12.2005 n.9907.1/2005 in atti dal 20.12.2005 (prot.n.PN0149535) Fusione-
Diversa distribuzione degli spazi interni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
foglio 22, particella 1070, subalterno 2, indirizzo Via Piave 18, piano T
comune G888, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, rendita € 44,93

Derivante da:

Variazione del 20.12.2005 n.9907.1/2005 in atti dal 20.12.2005 (prot.n.PN0149535) Fusione-
Diversa distribuzione degli spazi interni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In mappa vi è una leggera difformità sulla sagoma, nella parte retrostante dell'edificio

Regolarizzabili mediante: Presentazione Tipo Mappale

Note: Spesa Euro 600 circa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato ad uso ufficio, archivio, cantina e autorimessa in zona residenziale nella frazione di Torre. La località è nella prima periferia della città ed è gravata di tutti i principali servizi, esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, ect

Caratteristiche zona:
semicentrale normale

Area urbanistica:
residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi:
Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:
residenziali

Attrazioni paesaggistiche:
Non specificato

Attrazioni storiche:
Non specificato

Principali collegamenti pubblici:
Autobus, Taxi, Stazione Ferroviaria 5Km, Autostrada circa 5Km

Servizi offerti dalla zona:
Autobus, Taxi, Negozi, Supermercati, Chiesa, Posta, Ect.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pordenone per verificare l'esistenza di contratti sull'immobile. L'Agenzia non ha risposto. Si allega copia della richiesta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-UFFICIO E AUTORIMESSA

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16533/2950; Importo ipoteca: € 9208; Importo capitale: € 7673,44.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:

Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16534/2951;
Importo ipoteca: € 12764,99; Importo capitale: € 15318.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16535/2952;
Importo ipoteca: € 9547,06; Importo capitale: € 11456;
Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] o [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn.
430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16536/2953;
Importo ipoteca: € 11772,86; Importo capitale: € 14127;
Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16537/2954;
Importo ipoteca: € 11835,67; Importo capitale: € 14203.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16538/2955;
Importo ipoteca: € 10735,46; Importo capitale: € 12883.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16539/2956;
Importo ipoteca: € 3853,48; Importo capitale: € 4624.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn.
430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2011 ai nn. 16540/2957;
Importo ipoteca: € 7076,64; Importo capitale: € 8492.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16857/3017;
Importo ipoteca: € 13923,95; Importo capitale: € 16709,00;
Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
Sentenza di condanna ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn.
430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16588/3018;

Importo ipoteca: € 7364,71; Importo capitale: € 8838.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16859/3019; Importo ipoteca: € 5900,55; Importo capitale: € 7081.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16860/3020; Importo ipoteca: € 7149,63; Importo capitale: € 8580.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16861/3021; Importo ipoteca: € 10051,14; Importo capitale: € 12061,00; Note: Altri soggetti a favore: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16862/3022; Importo ipoteca: € 11021,25; Importo capitale: € 13226,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/03/2009 ai nn. 430/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2011 ai nn. 16863/3023; Importo ipoteca: € 11510,01; Importo capitale: € 13812,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 12/06/2015 ai nn. 1300 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2015 ai nn. 7808/5603; Pignoramento Foglio 22 Particella 1070 Sub.2 C/6 - Autorimessa.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore della massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Pordenone in data 22/07/2014 ai nn. 1323 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2014 ai nn. 9752/7322; Pignoramento Foglio 22 Particella 1070 Sub.4 A10 -Uffici e Studi Privati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Fabbricato singolo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Fabbricato singolo

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Fabbricato singolo

Millesimi di proprietà:

Fabbricato singolo

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Parziale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Fabbricato singolo

Attestazione Prestazione Energetica:

Classe Energetica C

Indice di prestazione energetica:

Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte - Impianto idraulico e riscaldamento a firma della ditta [redacted] e [redacted] in data 15.11.2005 (documento allegato all'abitabilità) - Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte - Impianto elettrico a firma della ditta [redacted] in data 16.11.2005 (documento allegato all'abitabilità).

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

Avvertenze ulteriori:

Al sopralluogo il proprietario ha dichiarato al CTU e al delegato del custode che non ci sono cause in corso sugli immobili oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] dal 27/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Salice in data 27/12/1991 ai nn. 390303/27147 - registrato a Pordenone in data 03/01/1992 ai nn. 146/Mod IV.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 27/09/1993 al n. di prot. 62184/92

Abitabilità/agibilità in data 16/01/2006 al n. di prot. 75555/2005

Numero pratica: Completamento opere interne ristrutturazione fabbricato

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Completamento opere interne ristrutturazione fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 12/11/1998 al n. di prot. 48962/50500

Numero pratica: Agibilità ristrutturazione fabbricato residenziale
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Abitabilità
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 16/01/2006 al n. di prot. 75555/2005

Numero pratica: Ristrutturazione fabbricato residenziale
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Completamento opere interne ristrutturazione fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/12/2004 al n. di prot. 905/2005

Numero pratica: Cambio di destinazione d'uso
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione cambio uso senza opere
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0008240/A

7.1 **Conformità edilizia:**

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

nota 1:

Nel Sub.4 in questo momento, oltre al piano primo, che prevede correttamente la destinazione ad ufficio, dall'occupante sono utilizzati come uffici anche i locali posti al piano terra e al piano secondo che sotto il profilo edilizio e catastale prevedono l'uso ad archivio.
La stima tiene conto alla destinazione d'uso prevista in catasto e agli atti depositati in comune.
-Piano Terra Archivio - Piano Primo Ufficio - Piano Secondo Archivio

nota 2:

E' stato rilasciato dal Comune di Pordenone il Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.
Si allega copia del documento.

Nell'atto di ultima provenienza allegato alla presente relazione la venditrice dichiara che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967.
In comune non è stato rinvenuto alcun documento antecedente alla concessione edilizia rilasciata per la ristrutturazione del 1993.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.
La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma

DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

AVVERTENZA:

E' stato redatto collaudo statico dell'edificio in data 02.12.2005 da parte dell'Ing,Ernesto Raffin di Pordenone.

Deposito direzione lavori pubblici di Pordenone n.15099 del 05.12.2005.

7.2**Conformità urbanistica****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	ZONA B con attuazione diretta
Norme tecniche di attuazione:	Vedi copia integrale N.T.A. allegate ARTICOLO 25 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DICOMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE DIRETTA DEFINIZIONE E FINALITÀ Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: B0 – Residenziale di Conservazione Tipologica e/o di Interesse Ambientale; B1 – Residenziale di Completamento Estensiva; B1.5 – Residenziale di Completamento Semiestensiva; B2 – Residenziale di Completamento Semintensiva; B3 – Residenziale di Completamento Intensiva; B4 – Residenziale Esistente ad alta intensità; B6 – Residenziale Esistente ad alta intensità. MODALITÀ DI ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. E' altresì consentita ai proprietari di aree con superficie complessiva di almeno 2.000 m ² la presentazione di un Piano attuativo comunale esteso a tutta l'area oggetto dell'intervento, previo preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso i parametri edificatori saranno quelli previsti dal P.A.C. stesso ed in conformità alle prescrizioni del successivo art. 26. L'indice fondiario sarà inteso quale indice territoriale.segue in allegato
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq

Volume massimo ammesso:	Già edificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

UFFICIO E AUTORIMESSA

Uffici e studi privati

[A10]

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un edificio di tre piani fuori terra ad uso ufficio, archivio e cantina (sub.4) oltre ad una autorimessa (sub.2).

Al piano terra si trovano l'ingresso, l'archivio e la scala per l'accesso al primo piano con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.42,50 con altezza di cm.230 oltre all'auto-
rimessa e la cantina con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.29,50 con altezza di cm.230 .

Al piano primo si trovano gli uffici, un ripostiglio e il bagno e la scala di accesso al piano superiore con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.72,00 con altezza di cm.250.

Al piano secondo si trova l'archivio con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.52,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva reale:

rilevata graficamente di circa mq **195,50**

E' posto al piano:

terra-primo-secondo

L'edificio originario è stato costruito nel:

Antecedentemente al 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Abitabilità per completamento lavori di ristrutturazione del 16.01.2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

civico 18;

ha un'altezza interna di circa:

Al piano terra h.2.30

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno e travi in acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Cancello pedonale
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone - Note: Serramento in alluminio esterno e legno interno con vetro camera
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	condizioni: buone conformità: non rilevata
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non rilevata
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: Dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: non rilevabile conformità: non rilevato

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

Telefonico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **non rilevabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventil** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune al 0,50.

Per quanto riguarda la cantina e l'autorimessa si applica l'indice mercantile del 0,50 della superficie lorda rilevata mentre per la zona archivio al piano terra e secondo, tenuto conto delle finiture si è scelto di applicare l'indice mercantile del 0,75.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Archivio piano terra	sup lorda di pavimento	0,75	31,50	€ 1.200,00
Ufficio piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 1.200,00
Archivio piano secondo	sup lorda di pavimento	0,75	39,00	€ 1.200,00
Autorimessa-Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	14,75	€ 1.200,00

157,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

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

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

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi fabbricati invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Pordenone;

8.2 Valutazione corpi:

A-UFFICIO E AUTORIMESSA. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

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

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi fabbricati invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

Nella valutazione si è tenuto conto anche alla possibilità di trasformazione della destinazione d'uso da ufficio a residenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>Archivio piano terra</i>	31,50	€ 1.300,00	€ 40.950,00
<i>Ufficio piano primo</i>	72,00	€ 1.300,00	€ 93.600,00
<i>Archivio piano secondo</i>	39,00	€ 1.300,00	€ 50.700,00
<i>Autorimessa-Cantina</i>	14,75	€ 1.300,00	€ 19.175,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 204.425,00
Valore corpo	€ 204.425,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 204.425,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 204.425,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UFFICIO AUTORIMESSA	Uffici e studi privati [A10]	157,25	€ 204.425,00	€ 204.425,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

<u>Riduzione del valore del 20%</u> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.885,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<u>Presentazione Tipo Mappale</u>	€ -600,00

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO SECONDO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 162.940,00
---	--------------

* * * * *

LOTTO SECONDO

Allegati NR.1

Aggiornamento visure ipotecarie.
Richiesta Agenzia delle Entrate.
Copia atto provenienza.
Visure, estratti e planimetrie catastali.
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
Certificato di Agibilità.
Permessi Edilizi.
Certificato regolare esecuzione impianto riscaldamento.
Certificato regolare esecuzione impianto elettrico.
Collaudo statico.
Fotografie degli immobili.

Allegati NR.2

Certifica di prestazione Energetica

Data generazione:
20-07-2016 15:07:08



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol