
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **69/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 7, particella 75, indirizzo via M.O. Attilio Basso n. 1, piano t-1-2, comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 2, consistenza 13.5 vani, rendita € 655.38

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: terreno residenziale

Dati Catastali:

sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 76, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2.400, reddito dominicale: € 28.51, reddito agrario: € 16.11

2. Possesso

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.p.a.

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Vicenza S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via M.O. Attilio Basso - Barco - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 160.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 40.000,00

Beni in **Pravidomini (Pordenone)**
Località/Frazione **Barco**
Via M.O. Attilio Basso

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barco, Via M.O. Attilio Basso

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [REDAZIONE] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDAZIONE]

foglio 7, particella 75, indirizzo via M.O. Attilio Basso n. 1, piano t-1-2, comune Pravidomini, categoria A/3, classe 2, consistenza 13.5 vani, rendita € 655.38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione della variazione catastale (All.6)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nell'abitato della frazione di Barco di Pravidomini.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE] in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a.

contro [REDACTED];

-Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 310000; Importo capitale: € 155000 ; A rogito di Notaio Pertegato Giorgio in data 15/10/2010;

-Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/10/2010 ai nn. 16113/3222

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED]

-Derivante da: pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 17/03/2015 ai nn. 506

-iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2015 ai nn. 4639/3302;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti;

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevate

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Affestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto (All.7)

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

Avvertenze ulteriori:

Se il LOTTO 1 e il LOTTO 2 saranno ceduti separatamente dovrà essere costituita una servitù di accesso e di allacciamenti alle utenze per tutti gli usi a favore del LOTTO 2 e a carico del LOTTO 1. (All.8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 10/10/1991 al 18/07/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli in data 10/10/1991 - trascritto a Pordenone in data 14/10/1991 ai nn. 11288/8677.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 18/07/2003 al 23/02/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 18/07/2003 -trascritto a Pordenone in data 28/07/2003 ai nn. 12201/8136.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 23/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 23/02/2006 - trascritto a p in data 10/03/2006 ai nn. 4283/2567.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione recinzione e sistemazione tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/1974 al n. di prot. 334

Numero pratica: licenza di costruzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato e rifacimento della facciata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1973

Rilascio in data 20/12/1973 al n. di prot. 293

Numero pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/05/1985 al n. di prot. 4863

Abitabilità/agibilità in data 19/07/1985

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono presenti delle opere interne difformi dall'ultimo titolo abilitativo e quindi si dovrà

provvedere alla presentazione di una pratica di riduzione a conformità. L'ammontare di tale pratica si può quantificare il € 1.000,00

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 50 del 28/11/2014
Zona omogenea:	B2 con perimetro tratteggiato di P.R.P.C.
Norme tecniche di attuazione:	vedi All.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Descrizione e Consistenza:

Trattasi di un immobile ex rurale con accesso da via M.O.Affilio Basso (foto 1,2,3). Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su tre piani, al piano terra si trova la zona giorno, al piano primo si trova la zona notte e al piano secondo la soffitta. L'immobile ha degli accessori ex rurali destinati a deposito.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.50 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 124,00 circa, destinati alla residenza e mq. 13,70 destinati a portico. Si accede all'abitazione tramite l'ingresso (foto 12-13), dal quale si raggiunge il soggiorno (foto 14), la sala da pranzo (foto 11), la cucina (foto 9 e 10), dal soggiorno si accede alla lavanderia (foto 17), al bagno (foto 15-16) e alla zona notte (foto 21). Dalla scala interna (foto 18) si ha accesso al piano primo, dell'altezza utile di mt. 2.62 e una superficie lorda di mq. 109,00 circa per la parte residenziale e mq. 18,70 per il terrazzo. Il piano è suddiviso in quattro camere da letto (foto 21-24-27-28-29) dal bagno (foto 23), dal disimpegno (foto 19-20), dalla terrazza (foto 25-26). Dalla scala interna posta nel disimpegno si accede alla soffitta delle superficie complessiva di mq. 102,75 con un'altezza media di mt. 2,47 (foto 31-32). La porzione di fabbricato accessoria ha una superficie complessiva al piano terra di mq. 156,47, una superficie destinata a legnaia di mq. 23,70, una superficie destinata a portico di mq. 7,00. E' suddivisa da un disimpegno (foto 7) e una cantina (foto 8) collegati direttamente all'abitazione. Mentre gli accessori con accesso esterno sono un'ex-stalla (foto 35), due porticati (foto 33-34-36-37), due legnaie (foto 38) e un portico (foto 2). Da una botola posta sull'ex-stalla si accede al primo piano ove si trova l'ex-fienile (foto 39-40).

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **671,46**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in legno e latero-cemento;
- Solaio di copertura parte in legno e parte con travetti in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno con infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc;
- Portoncino d'ingresso legno e vetro;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in coppi;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, in marmette, linoleum e in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto nella lavanderia (foto 16) al piano terra, da una stufa a pellet e una a legna. Il riscaldamento è con corpi scaldanti a radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poteniale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza P.T.	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00	€ 500,00
Portico resid. P.T.	sup reale lorda	13,70	0,33	4,52	€ 500,00
Accessori P.T.	sup reale lorda	156,47	0,50	78,24	€ 500,00
Legnaia P.T.	sup reale lorda	23,70	0,40	9,48	€ 500,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 69 / 2015

Portico acces. P.1.	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75	€ 500,00
Residenza P.1	sup reale lorda	109,00	1,00	109,00	€ 500,00
Terrazzo P.1	sup reale lorda	18,70	0,33	6,17	€ 500,00
Ex fienile P.1	sup reale lorda	116,14	0,40	46,46	€ 500,00
Soffitta P.2	sup reale lorda	102,75	0,50	51,38	€ 500,00
430,99					

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/15 F.I.M.A.A.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 500,00 / max € 700,00 (F.I.M.A.A.)

min. € 600,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) in normale stato

conservativo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza P.T.	124,00	€ 500,00	€ 62.000,00
Portico resid. P.T.	4,52	€ 500,00	€ 2.260,50
Accessori P.T.	78,24	€ 500,00	€ 39.117,50
Legnaia P.T.	9,48	€ 500,00	€ 4.740,00
Portico acces. P.T.	1,75	€ 500,00	€ 875,00
Residenza P.1	109,00	€ 500,00	€ 54.500,00
Terrazzo P.1	6,17	€ 500,00	€ 3.085,50
Ex fienile P.1	46,46	€ 500,00	€ 23.228,00
Soffitta P.2	51,38	€ 500,00	€ 25.687,50

Valore Corpo	€ 215.494,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 215.494,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 215.494,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	430,99	€ 215.494,00	€ 215.494,00

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%)	€ 53.873,50
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:

€ 161.620,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 160.000,00

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in frazione: Barco, Via M.O. Attilio Basso

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 76, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 2.400, reddito dominicale: € 28.51, reddito agrario: € 16.11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un terreno nell'abitato della frazione di Barco di Pravisdomini.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 12.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 12.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 12.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 12.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED];
- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 310000; Importo capitale: € 155000; A rogito di Notaio Perlegato Giorgio in data 15/10/2010;
- Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/10/2010 ai nn. 16113/3222

12.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro [REDACTED];
- Derivante da: pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario in data 17/03/2015 ai nn. 506
- Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2015 ai nn. 4639/3302;

12.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

12.3 Misure Penali

Non rilevate

13. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Se il LOTTO 1 e il LOTTO 2 saranno ceduti separatamente dovrà essere costituita una servitù di accesso e di allacciamenti alle utenze per tutti gli usi a favore del LOTTO 2 e a carico del LOTTO 1. (All. 8)

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/10/1991 al 18/07/2003.

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli in data 10/10/1991
-trascritto a Pordenone in data 14/10/1991 ai nn. 11288/8677.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 18/07/2003 al 23/02/2006.

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 18/07/2003
-trascritto a Pordenone in data 28/07/2003 ai nn. 12201/8136.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 23/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 23/02/2006
-trascritto a p in data 10/03/2006 ai nn. 4283/2567.

15. PRATICHE EDILIZIE:**15.2 Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 50 del 28/11/2014
Zona omogenea:	B2 con perimetro tratteggiato di P.R.P.C.
Norme tecniche di attuazione:	vedi All.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Il fondo oggetto di esecuzione ha una superficie di mq. 2.400,00, di forma regolare e pianeggiante, e risulta incolto. (foto 4-5-6)

Il terreno confina a nord-est con il mappale 372, a nord-ovest con il mappale 75, a sud-est con il mappale 217 e a sud-ovest con i mappali 77-78.

L'accesso al terreno avviene tramite il mappale 75.

Non risultano in corso contratti di locazione (All. 2) e non si è proceduto all'analisi chimica ed all'indagine geologica del terreno stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.400,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup lorda	2.400,00	1,00	2.400,00	€ 22,00
				2.400,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un unico terreno per consistenza e caratteristiche tipologiche, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e tecnici della zona

16.3 Valutazione corpi:

A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	2.400,00	€ 22,00	€ 52.800,00

Valore Corpo

€ 52.800,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno residenziale	2.400,00	€ 52.800,00	€ 52.800,00

16.4 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%)	€ 13.200,00
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

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

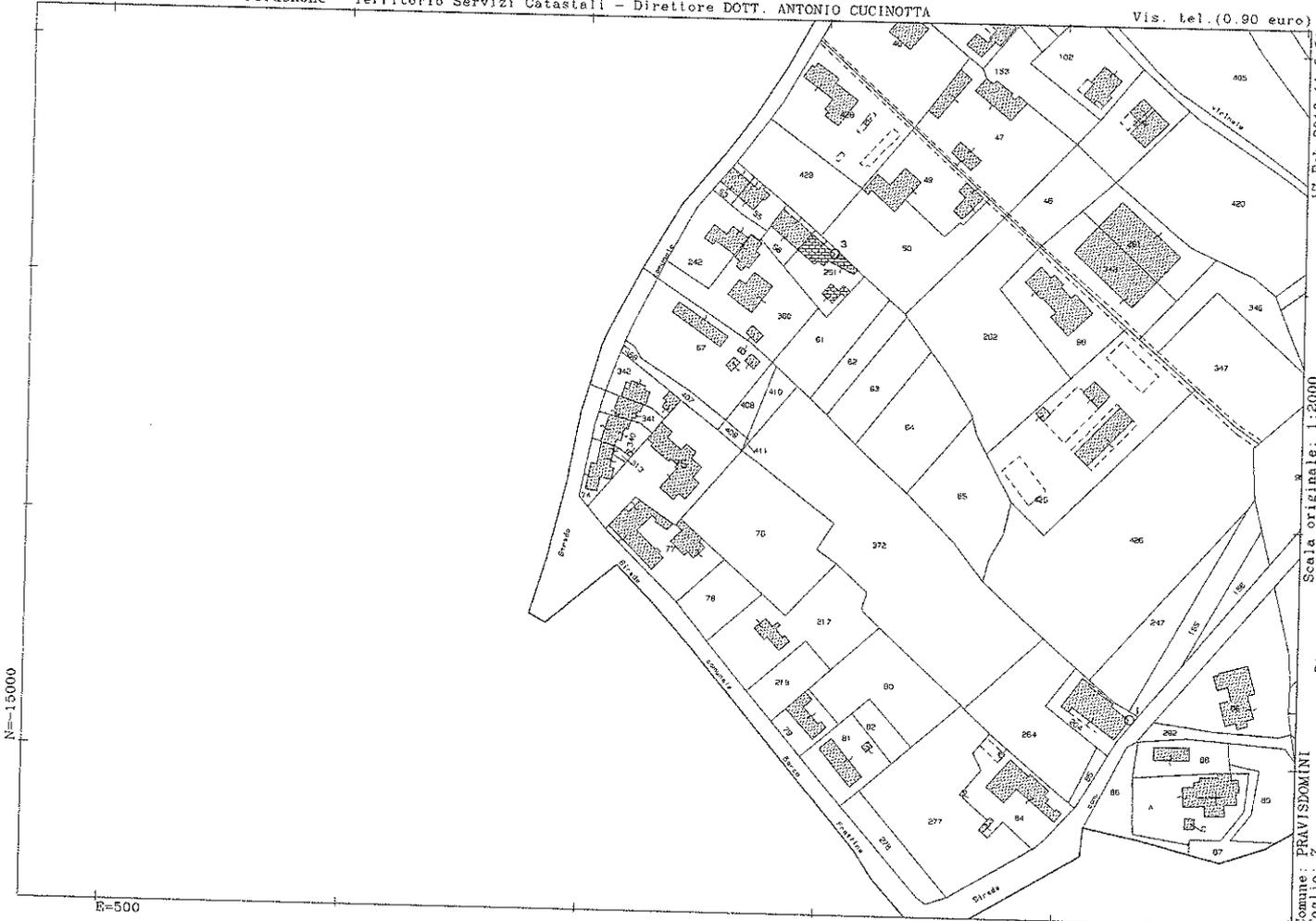
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti Catastali, estratto p.r.g e n.t.a.;
- ALL. 2** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di destinazione urbanistica, certificato di stato libero;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 40 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Atti di provenienza e certificato di insussistenza di contratti d'affitto;
- ALL. 6** - Pratiche Pregeo e Do.C.Fa.
- ALL. 7** - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8** - Proposta costituzione servitù e planimetrie con superfici/coefficienti
- ALL. 9** - Verbale 1° accesso

Azzano Decimo 22-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus



17-Feb-2016 11:51
Prot. n. T100962/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 373.000 metri

Comune: PRAVISMOMINI
Foglio: 7

1 Particella: 75

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Pordenone

Scheda n. 1
 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini
 Via M. O. Attilio Basso

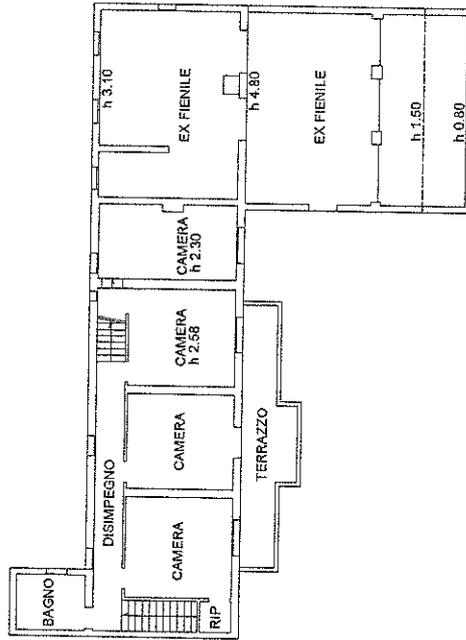
civ. 1

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 7
 Particella: 75
 Subalterno:

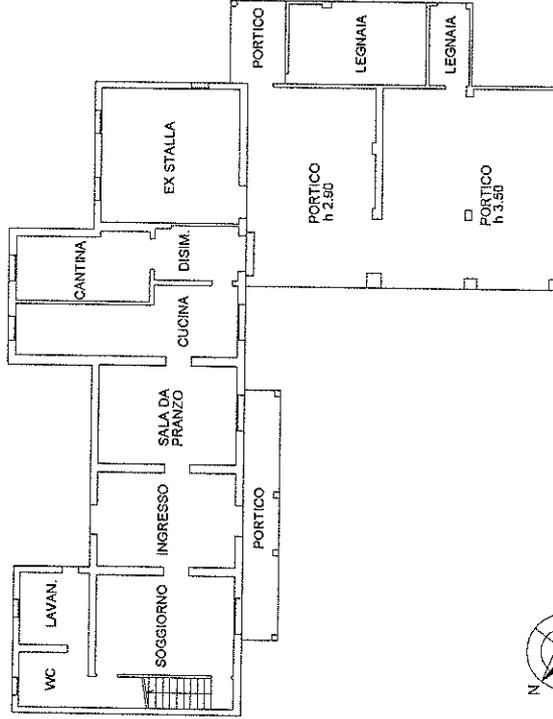
Compilata da:
 Bortolus Angelo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone

N. 840

PIANTA PIANO PRIMO
 h= 2.62



PIANTA PIANO TERRA
 h= 2.50



PIANTA PIANO SECONDO
 hm= 2.47

