

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:



N° Gen. Rep. **265/2016**

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione di GHIRANO

Lotto 001

Abitazione unifamiliare in Via Meucci n. 17

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 di piena proprietà a

, in vita in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 523, subalterno 3, zona censuaria A, indirizzo Via Meucci 17, categoria A/2, classe 2, consistenza 9, rendita € 1045.83

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 523, subalterno 4, zona censuaria A, indirizzo Via Meucci 17, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 64, superficie 64, rendita € 125.60

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 523, subalterno 5, zona censuaria A, indirizzo Via Meucci 17, piano T, bene comune non censibile ai sub 3 e 4 senza rendita (corte)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 523, qualità ente urbano, superficie catastale 1250

Note: area coperta e scoperta del fabbricato, derivata dalla fusione degli originari mappali n. 25 di mq 700, 523 di mq 170, 525 di mq 200 e 276 di mq 180, da ultimo con variazione del 1991

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo le pareti interne e l'indicazione della forometria esterna, nonché della terrazza, e scala di accesso, sopra il garage

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali

Costo presunto € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VIA MEUCCI N. 17

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniuge dell'esecutato, erede.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa; Iscritta a Pordenone in data 29/03/2006 ai nn. 5414/1470; Importo ipoteca: € 320000; Note: L'ipoteca è stata iscritta per la quota di 1/2 contro [redacted] e per 1/2 contro il coniuge [redacted] ritenuta erroneamente comproprietaria dell'immobile in Prata di Pordenone n. 523 sub 3-4-5, ma di esclusiva proprietà dell'esecutato per averlo acquistato in data 28-08-1975, prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia, tra l'altro con scelta del regime di separazione dei beni in data 11-01-1978, e quindi acquistato personalmente dal [redacted]
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca scpa; Iscritta a Pordenone in data 26/10/2011 ai nn. 15634/2764; Importo ipoteca: € 76000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.; Iscritta a Pordenone in data 25/09/2012 ai nn. 11587/1725; Importo ipoteca: € 160000; Note: L'ipoteca è stata iscritta oltre che sul mappale n. 523 anche sul mappale 276, inesistente al momento dell'iscrizione, in quanto unito al mappale n. 523, da ultimo, nel 1991.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 04/08/2016 ai nn. 10895/7374.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 11/11/2016 ai nn. 15153/10365.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 28/08/1975 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Salice, in data 28/08/1975, rep.n. 93750; registrato a Pordenone, in data 04/09/1975, al n. 3784/1; trascritto a Pordenone, in data 10/09/1975, ai nn. 5714/5092.

Note: Sono stati acquistati i mappali fg. 22 n. 25 di mq 700, 523 di mq 170, 525 di mq 200 e 276 di mq 180, oggi fusi nel mappale n. 523 di mq 1250

Il sig. [redacted] e non risulta presentata la dichiarazione di successione, anche se la scadenza fiscale è di 1 anno dalla morte. Non risulta, da quanto detto da coniuge e figli, che ci sia un testamento e pertanto eredi legittimi sono il coniuge ed i figli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 04/12/1975 al n. di prot. 7908

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione portico
Rilascio in data 16/01/1986 al n. di prot. 2

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento
Rilascio in data 30/06/1988 al n. di prot. 47

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento
Rilascio in data 07/06/1990 al n. di prot. 27

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 87

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Rilascio in data 01/08/1980 al n. di prot. 154/75

7.1 Non conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, quali accessorio staccato non conforme al progetto, differenze di fori esterni, scale esterne difformi dal progetto, modifiche interne. Su tali difformità il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, non conoscendo le norme vigenti al momento di tale richiesta. Sarà onere dell'acquirente ogni considerazione e pratica in merito. Si ipotizza una somma forfetaria per le pratiche. Si evidenzia che le opere successive all'originaria costruzione sono prive dell'autorizzazione di agibilità, il cui onere è a carico dell'acquirente

Sanatoria edilizia costo presunto: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

	Descrizione	
Trattasi di fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra, con accessorio staccato e area esterna di pertinenza sistemata a giardino. La strada di accesso, qualificata come servitù privata, ha fondo in terra battuta e il lotto è recintato sui 4 lati con muretto e cancellata/rete metallica, con cancello carraio motorizzato. Il fabbricato presenta al piano rialzato, accessibile da scala esterna e interna, ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, corridoio notte, bagno e portico coperto; al piano terra vano caldaia, garage chiuso su tre lati, due vani accessori, bagno e taverna con caminetto e portico su due lati coperto. Le finiture sono tipiche dell'epoca, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno(camere), rivestimento pareti bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno con avvolgibili, porte interne in legno impiallacciate cieche o a vetri. Le scale interne sono in CA lisciate. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gasolio e di acquedoto da rete comunale. Non si è in grado di certificare la conformità di detti impianti e quindi il CTU non assume alcuna responsabilità in merito agli impianti, in quanto è onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. Sul lato di Via Meucci una fascia di circa metri 2.65 è soggetta a servitù di transito a favore di terzi, mentre analoga servitù a favore della larghezza di metri 5.30, consente l'accesso dalla viabilità pubblica, anche se nel rogito di acquisto tali gravami a favore/contro non sono minimamente indicati; sarà onere dell'acquirente la regolarizzazione/definizione dei medesimi. Nel rogito di acquisto la superficie dell'odierno mappale n. 523		

è indicata di mq 1172 e non 1250 come riporta la superficie catastale.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra accessori	sup lorda di pavimento	170,80	0,50	85,40
piano terra garage	sup lorda di pavimento	72,00	0,50	36,00
piano terra acc.staccato	sup lorda di pavimento	23,20	0,25	5,80
abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	131,60	1,00	131,60
portici	sup lorda di pavimento	73,80	0,30	22,14
terreno	A corpo	1250	A corpo	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2016 Prata di Pordenone valore unitario € 650-850/mq stato ottimo, borsino FIIMAA 2016-2017 Prata di Pordenone frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 600-800/mq, borsino FIAIP 2016 Prata di Pordenone abitabile valore unitario € 500-850/mq; valore unitario assunto pari a € 750/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva, attuale mercato per immobili similari.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra accessori	85,40	€ 750,00	€ 64.050,00
piano terra garage	36,00	€ 750,00	€ 27.000,00
piano terra acc.staccato	5,80	€ 750,00	€ 4.350,00
abitazione piano rialzato	131,60	€ 750,00	€ 98.700,00
portici	22,14	€ 750,00	€ 16.605,00
terreno	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Valore complessivo di stima			€ 215.705,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi e conformità come da disp. del G.E. € 53.705,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 9.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 153.000,00

Lotto 002
Porzione nord di abitazione bifamiliare in Via Palazzetto n. 43
con quota di 1/2 dei mapp. 982 - 983

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 778, subalterno 1, zona censuaria A, indirizzo Via Palazzetto 43, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8.5, superficie 207, rendita € 1119.42

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 778, subalterno 2, zona censuaria A, indirizzo Via Palazzetto 43, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 31, superficie 39, rendita € 60.84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 778, subalterno 3, zona censuaria A, indirizzo Via Meucci 17, piano T, bene comune non censibile ai sub 1 e 2 senza rendita (corte)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 778, qualità ente urbano, superficie catastale mq 1663

Note: area coperta e scoperta del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 ciascuno, foglio 22, particella 982, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 401, reddito dominicale: € 5.18, reddito agrario: € 2.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 ciascuno, foglio 22, particella 983, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 945, reddito dominicale: € 12.20, reddito agrario: € 6.83

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per il fabbricato vi sono difformità riguardo le pareti interne e l'indicazione della forometria esterna, nonchè della terrazza e scala di accesso sopra il garage, per i due terreni la qualità è da modificare.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali e mod. 26

Costo rifacimento planimetria catastale: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia dell'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Verona - San Geminiano e [REDACTED] Iscritta a Pordenone in data 07/10/2008 ai nn. 15871/3059; Importo ipoteca: € 244000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca scpa; Iscritta a Pordenone in data 26/10/2011 ai nn. 15634/2764; Importo ipoteca: € 76000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.; Iscritta a Pordenone in data 25/09/2012 ai nn. 11587/1725; Importo ipoteca: € 160000;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 04/08/2016 ai nn. 10895/7374.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 11/11/2016 ai nn. 15153/10365.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

14. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 17/03/1994 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Jus, in data 17/03/1994, rep.n. 31216; trascritto a Pordenone, in data 14/04/1994, ai nn. 3877/3015.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 05/08/1994 al n. di prot. 62

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variante

Rilascio in data 24/06/1997 al n. di prot. 52/97

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sanatoria abitazione

Rilascio in data 09/10/1998 al n. di prot. 09/98

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: completamento
Rilascio in data 09/10/1998 al n. di prot. 41/98

15.1 Non conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'area esterna è realizzata una costruzione in legno ad uso ripostiglio a cavallo del confine con il lotto 3, senza alcuna autorizzazione edilizia. Trattasi di fabbricato da demolire, del cui costo si terrà conto in sede di valutazione. Vi sono anche difformità prospettiche sulle falde di copertura, realizzate diversamente da quanto autorizzato, così pure per il tetto sopra l'ingresso dei garage. Non risulta rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/agibilità.
Oneri Totali per sanatoria, demolizioni e abitabilità valutate presuntivamente: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di porzione nord di fabbricato bifamiliare sviluppato su due piani e area esterna di pertinenza sistemata a giardino. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica e il lotto è recintato su 3 lati (escluso quello confinante con il lotto 3) con muretto e cancellata/rete metallica, con cancello carraio motorizzato. Il fabbricato è coposto al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, corridoio notte, tre camere e bagno, con portico esterno e due poggiali; al piano scantinato vi sono lavanderia-caldaia, wc, due cantine, ripostiglio, sottoscala e garage. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno (camere), rivestimento pareti bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno con scuri in legno, porte interne in legno impiallacciate cieche o a vetri. Le scale interne sono in legno per l'accesso alle camere e in piastrelle per il collegamento tra piano rialzato e scantinato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gas di rete e di acquedoto da rete comunale. Non si è in grado di certificare la conformità odierna di detti impianti, in quanto risalenti alla costruzione e quindi il CTU non assume alcuna responsabilità in merito alla conformità, in quanto è onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. Esiste a cavallo del confine con il lotto 3 un deposito attrezzi in legno (casetta prefabbricata) realizzata abusivamente e quindi da demolire. I terreni n. 982-983 non sono edificabili, in parte soggetti a servitù (tra l'altro quella di transito trascritta a Pordenone il 04-05-2012 ai nn. 5780/4350), utilizzati come prato; sarà onere dell'acquirente la esatta definizione dei confini e di tali servitù.

DATI TECNICI (reperiti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
piano scantinato accessori	sup lorda di pavimento	143,74	0,50	71,87
piano terra abitazione	sup lorda di pavimento	139,16	1,00	139,16
portici-poggioli	sup lorda di pavimento	31,94	0,30	9,58
terreno mapp. 778	A corpo	1663,00		A corpo
quota 1/2 terreno mapp. 982-983	Superficie catastale	1346,00	0,50	673,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2016 Prata di Pordenone valore unitario € 650-850/mq stato ottimo, borsino FIIMAA 2016-2017 Prata di Pordenone frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 600-800/mq, borsino FIAIP 2016 Prata di Pordenone abitabile valore unitario € 500-850/mq; valore unitario assunto pari a € 950/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva, attuale mercato per immobili simili. I terreni n. 982-983, inedificabili e soggetti a servitù parziale, sono valutati come terreno agricolo a €/mq 5,00.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano scantinato accessori	71,87	€ 950,00	€ 68.276,50
piano terra abitazione	139,16	€ 950,00	€ 132.202,00
portici-poggioli	9,58	€ 950,00	€ 9.102,90
terreno mapp. 778	1663,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
quota 1/2 terreno mapp. 982-983	673,00	€ 5,00	€ 3.365,00
Valore complessivo di stima			€ 232.946,40

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e conformità come da disp. del G.E. € 58.946,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 165.500,00**

Lotto 003

**Porzione sud di abitazione bifamiliare in Via Palazzetto n. 41
con quota di ½ dei mapp. 982 - 983**

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

Stato civile: in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 779, subalterno 1, indirizzo Via Palazzetto 41, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8.5, superficie 207, rendita € 1119.42

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 779, subalterno 2, indirizzo Via Palazzetto 41, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 31, superficie 39, rendita € 60.84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 779, subalterno 3, zona censuaria A, indirizzo Via Meucci 17, piano T, bene comune non censibile ai sub 1 e 2 senza rendita (corte)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 779, qualità ente urbano, superficie catastale 1702

Note: area coperta e scoperta del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 ciascuno, foglio 22, particella 982, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 401, reddito dominicale: € 5.18, reddito agrario: € 2.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] per 1/2 ciascuno, foglio 22, particella 983, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale mq 945, reddito dominicale: € 12.20, reddito agrario: € 6.83

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per i fabbricati vi sono difformità riguardo le pareti interne e l'indicazione della forometria esterna, nonché della terrazza e scala di accesso sopra il garage. Per i terreni va corretta la qualità.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali e mod. 26

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Verona-San Geminiano e San Prospero spa; Iscritta a Pordenone in data 07/10/2008 ai nn. 15871/3059; Importo ipoteca: € 244000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca scpa; Iscritta a Pordenone in data 26/10/2011 ai nn. 15634/2764; Importo ipoteca: € 76000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.; Iscritta a Pordenone in data 25/09/2012 ai nn. 11587/1725; Importo ipoteca: € 160000;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 04/08/2016 ai nn. 10895/7374.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, trascritto a Pordenone in data 11/11/2016 ai nn. 15153/10365.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

22. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 17/03/1994 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Jus, in data 17/03/1994, rep.n. 31216; trascritto a Pordenone, in data 14/04/1994, ai nn. 3877/3015.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 05/08/1994 al n. di prot. 62

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variante

Rilascio in data 24/06/1997 al n. di prot. 52/97

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sanatoria abitazione

Rilascio in data 09/10/1998 al n. di prot. 09/98

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento

Rilascio in data 09/10/1998 al n. di prot. 41/98

23.1 Non conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'area esterna è realizzata una costruzione in legno ad uso ripostiglio a cavallo del confine con il lotto 3, senza alcuna autorizzazione edilizia. Trattasi di fabbricato da demolire, del cui costo si terrà conto in sede di valutazione. Vi sono anche difformità prospettiche sulle falde di copertura, realizzate diversamente da quanto autorizzato, così pure per il tetto sopra l'ingresso del garage. Non risulta rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Oneri Totali per sanatoria, demolizioni e abitabilità valutate presuntivamente: € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di porzione sud di fabbricato biifamiliare sviluppato su due piani e area esterna di pertinenza sistemata a giardino. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica e il lotto è recintato su 3 lati (escluso quello confinante con il lotto 2) con muretto e cancellata/rete metallica, con cancello carraio motorizzato. Il fabbricato è coposto al piano rialzato da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, corridoio notte, tre camere e bagno, con portico esterno e due poggioli; al piano scantinato vi sono lavanderia-caldaia, wc, due cantine, ripostiglio, sottoscala e garage. Le finiture sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno (camere), rivestimento pareti bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno con scuri in legno, porte interne in legno impiallacciate cieche o a vetri. Le scale interne sono in legno per l'accesso alle camere e in piastrelle per il collegamento tra piano rialzato e scantinato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gas di rete e di acquedoto da rete comunale. Non si è in grado di certificare la conformità odierna di detti impianti, in quanto risalenti alla costruzione e quindi il CTU non assume alcuna responsabilità in merito alla conformità, in quanto è onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie. Esiste a cavallo del confine con il lotto 2 un deposito attrezzi in legno (casetta prefabbricata) realizzata abusivamente e quindi da demolire. I terreni n. 982-983 non sono edificabili, in parte soggetti a servitù (tra l'altro quella di transito trascritta a Pordenone il 04-05-2012 ai nn. 5780/4350), utilizzati come prato; sarà onere dell'acquirente la esatta definizione dei confini e di tali servitù.

DATI TECNICI (reperiti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
piano scantinato accessori	sup lorda di pavimento	143,74	0,50	71,87
piano terra abitazione	sup lorda di pavimento	139,16	1,00	139,16
portici-poggioli	sup lorda di pavimento	31,94	0,30	9,58
terreno mapp. 779	A corpo	1702,00		A corpo
quota 1/2 terreno mapp. 982-983	Superficie catastale	1346,00	0,50	673,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2016 Prata di Pordenone valore unitario € 650-850/mq stato ottimo, borsino FILMAA 2016-2017 Prata di Pordenone frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 600-800/mq, borsino FIAIP 2016 Prata di Pordenone abitabile valore unitario € 500-850/mq; valore unitario assunto pari a € 950/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva, attuale mercato per immobili simili. I terreni n. 982-983, inedificabili e soggetti a servitù parziale, sono valutati come terreno agricolo a €/mq 5,00.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano scantinato accessori	71,87	€ 950,00	€ 68.276,50
piano terra abitazione	139,16	€ 950,00	€ 132.202,00
portici-poggioli	9,58	€ 950,00	€ 9.102,90
terreno mapp. 778	1,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
quota 1/2 terreno mapp. 982-983	673,00	€ 5,00	€ 3.365,00
Valore complessivo di stima			€ 232.946,40

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi e conformità come da disp. del G.E. € 58.946,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 8.500,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

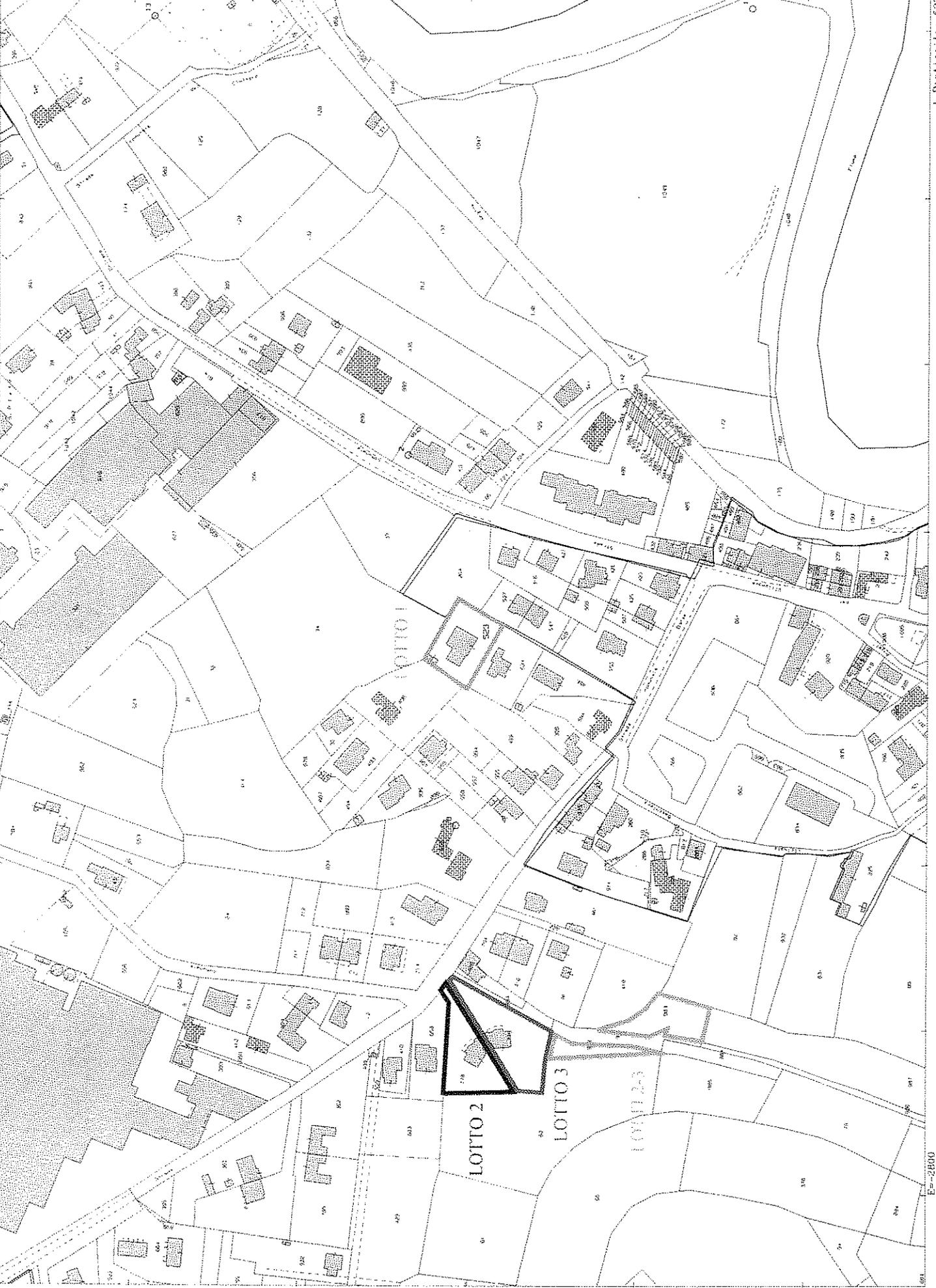
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 165.500,00**

Data generazione:
22-05-2017 16:05:08

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

Dirigione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. (el. 0,90 euro)



MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod EP/1 CEU

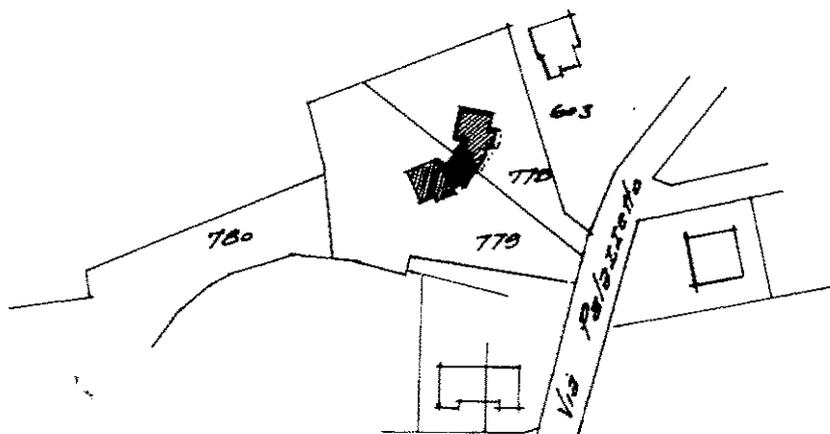
Ufficio Tecnico Erariale di PORDERONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>PRATA di PN</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>22</u> Mapp. <u>778</u>
Via/piazza <u>Palazzetto</u> n. _____	C.E.U. Sez. Fgl. Mapp. _____
ESTRATTO DI MAPPA	Tipo mappale n. <u>4402</u> del <u>02-12-99</u>
scala 1: <u>E000</u>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 150717/2000

2000

Ultima data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T152611 - Richiedente: Telematico

Totale scheda amministrativa: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDERONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 778 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

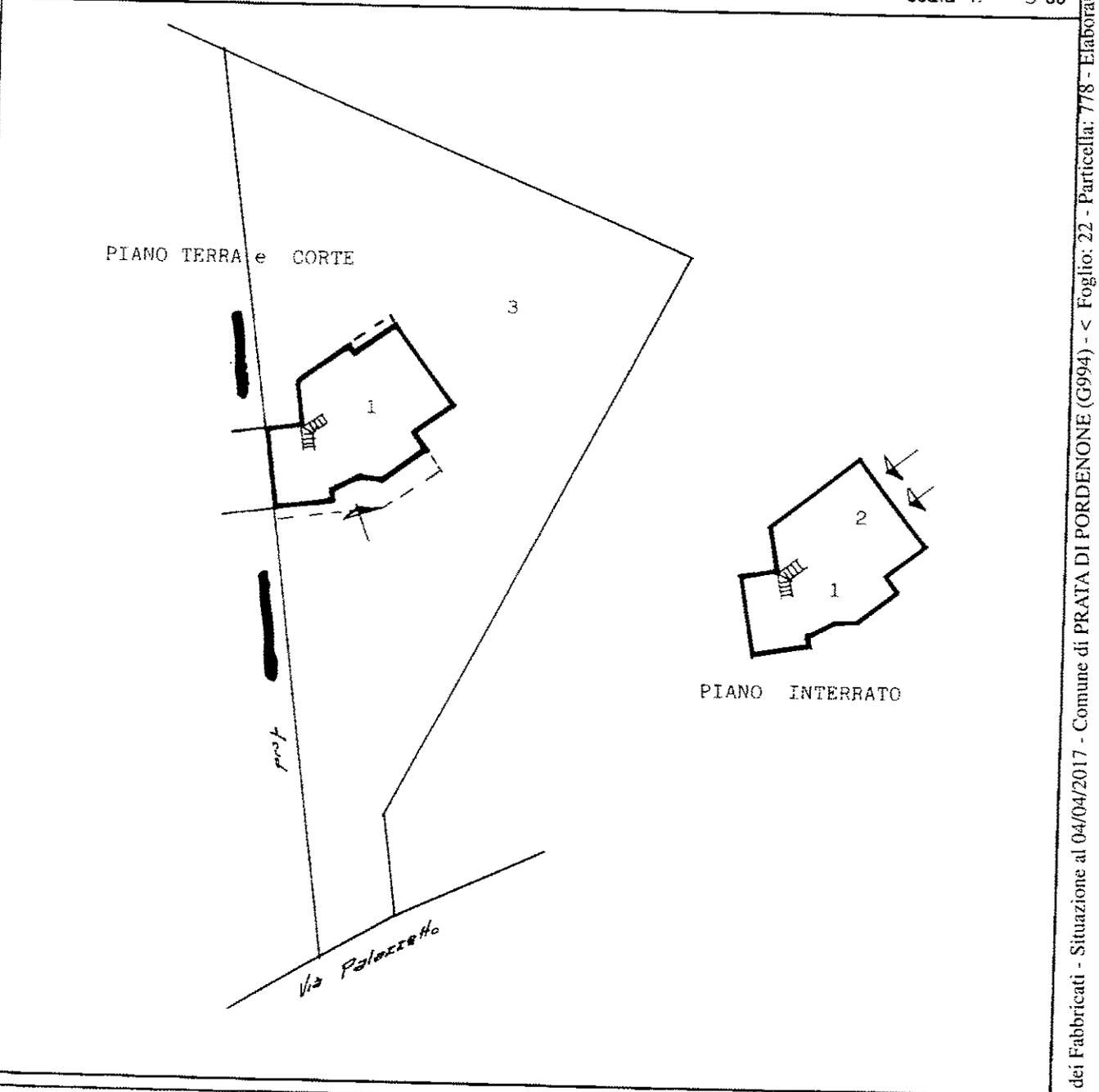
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune P R A T A di PN	Sezione	Foglio 22	Numero 778	Tipo mappale n 4402	dei 02-12-999
---------------------------	---------	--------------	---------------	------------------------	------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 150717/2000

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. T152611 - Richiedente: Telematico



Ultima

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T152611 - Richiedente: Telematico

Totale schede cartografiche: 1 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1/5000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 778 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. I di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n			del	
P R A T A di PN			22	778	4402			02-12-999	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
778	1	VIA PALAZZETTO				I-T			Abitazione
778	2	VIA PALAZZETTO				I			Garage
778	3	VIA PALAZZETTO							Corte comune ai sub 1 e 2

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 15077/2000

19 SET 2000

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T152611 - Richiedente: Telematico

Totale schede in atti: 1 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 100%



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 778 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

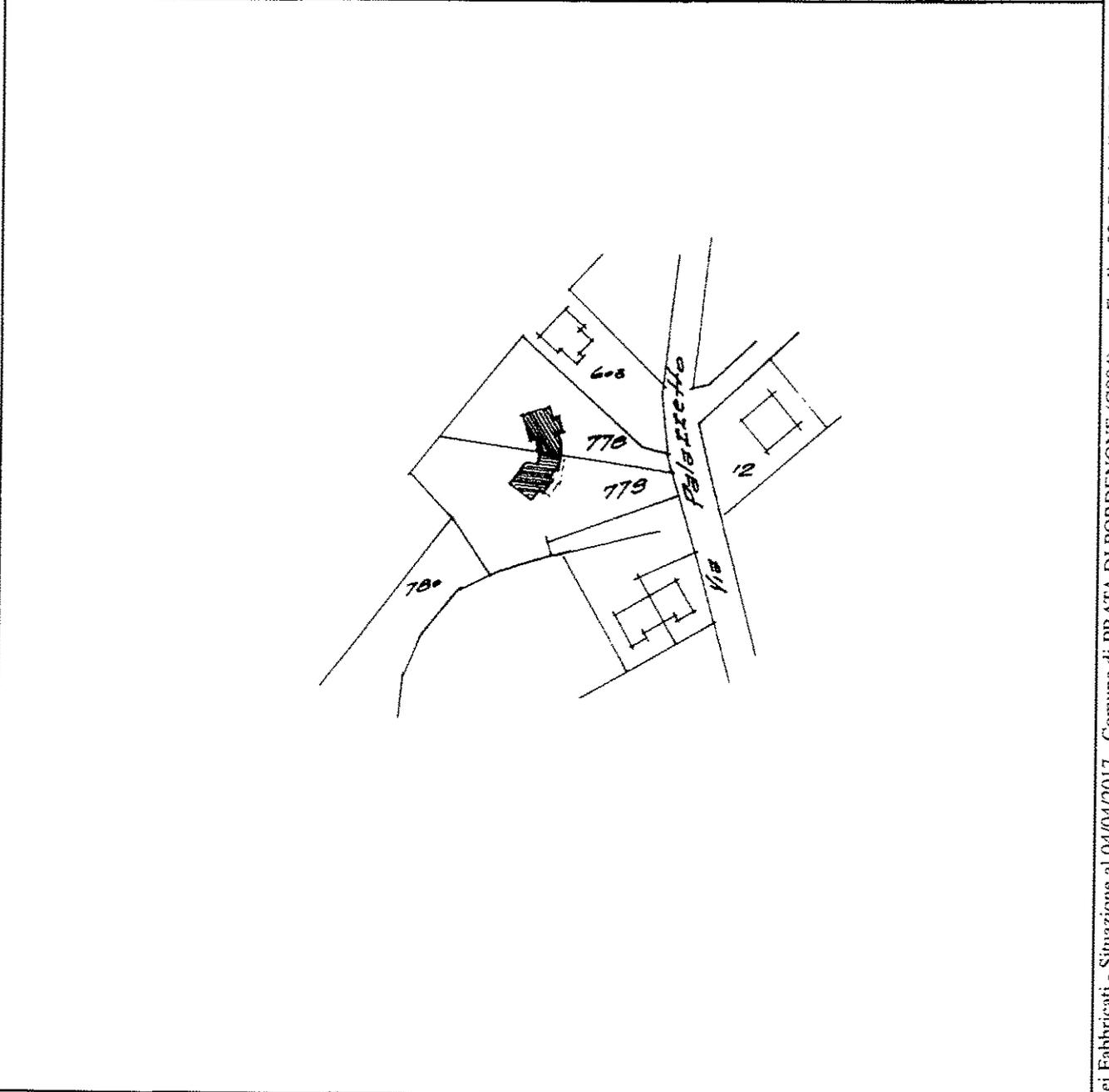
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>PRATA di FV</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>22</u> Mapp. <u>779</u>
Via/piazza <u>Palazzetto</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. Mapp.
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u>
Tipo mappale n. <u>1401</u> del <u>02-12-99</u>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria collata

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T152216 - Richiedente: Telematico

Totale scheda: 3 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

9.5.2008
data
firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 779 - Elaborato planimetrico >



Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

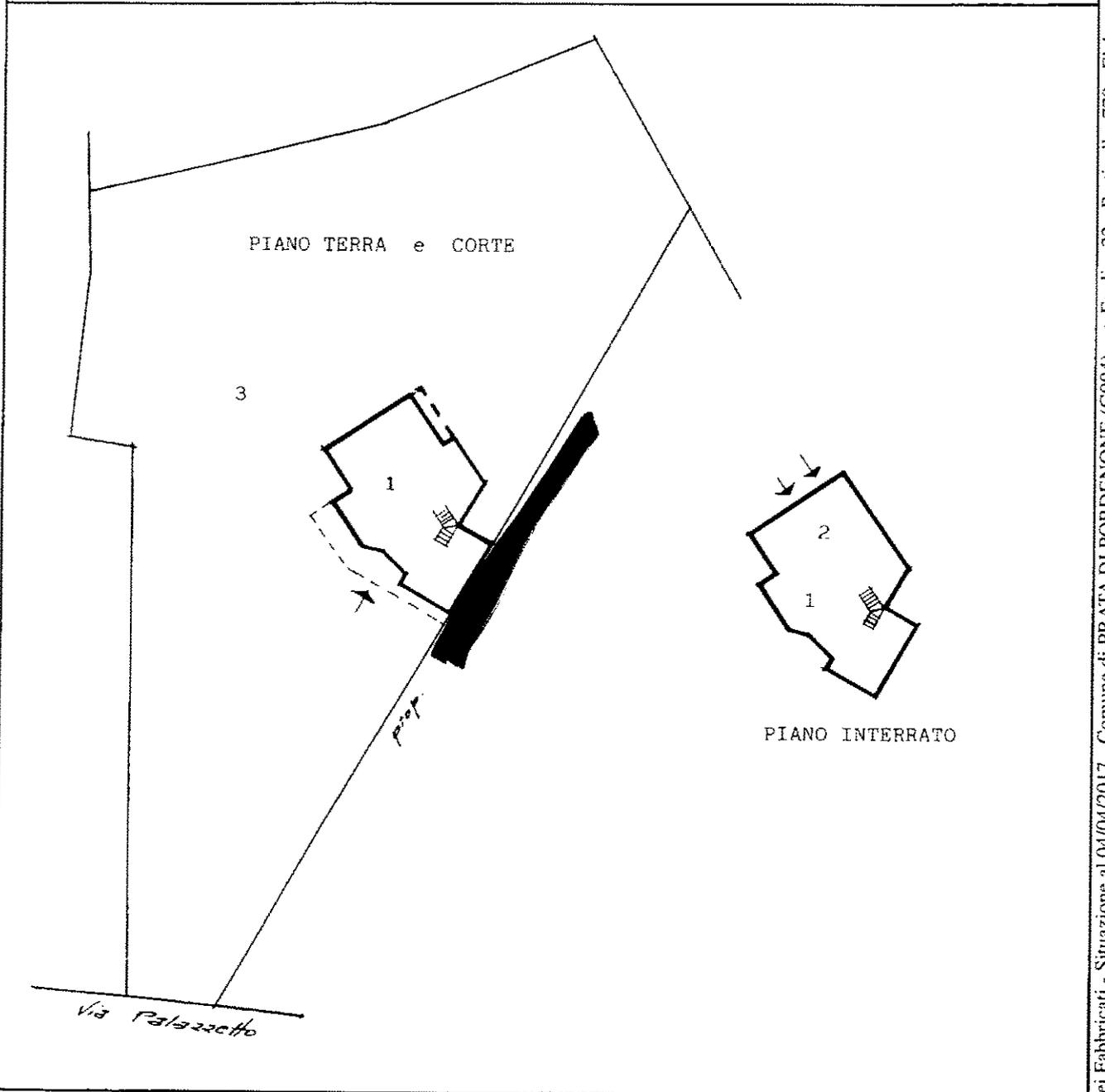
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
P R A T A di PN		22	779	4401	02-12-99

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo: 150755/2000 Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. T152216 - Richiedente: Telematico	L'operatore	IL TECNICO
		data: 04/04/2017 Firma e timbro

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T152216 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato stampato: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 779 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. rig. rand. 467



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

MOD. BN (CEU)

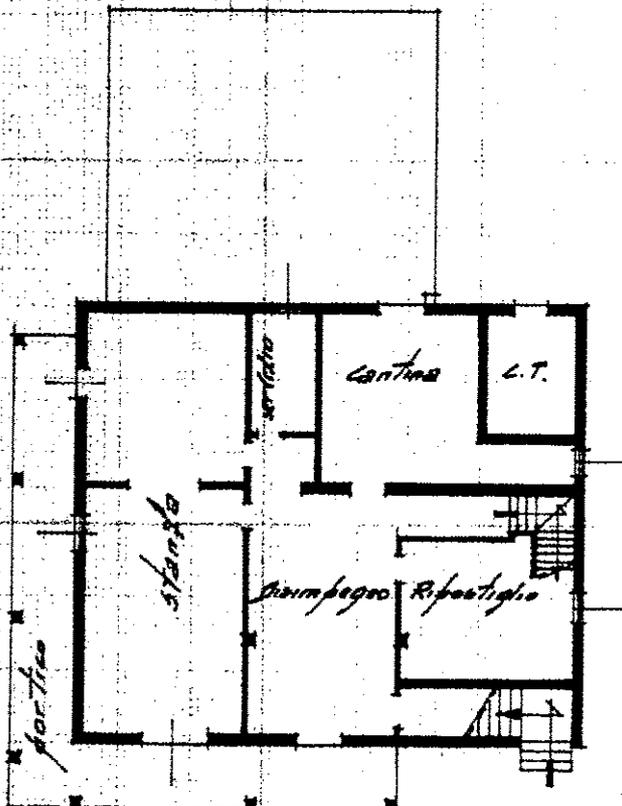
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di PRATA DI PINA via A. MELICCI

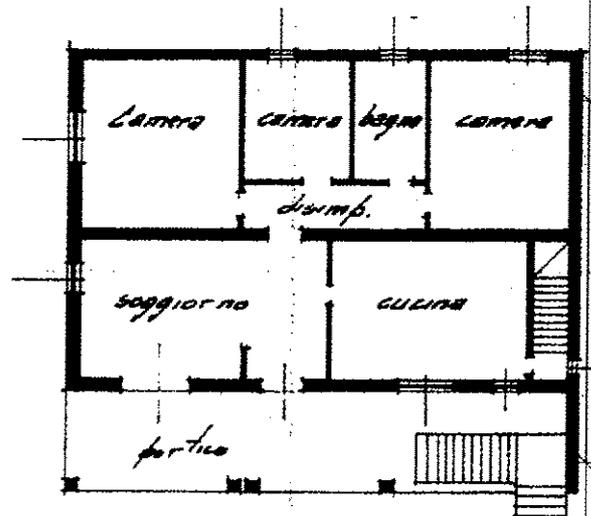
civ. 17

Site: [Redacted] *prop.*

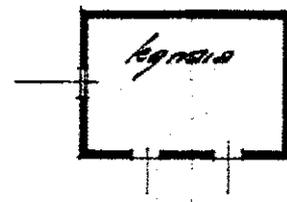
PIANO TERRA n. 240



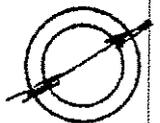
PIANO PRIMO n. 208



PIANO TERRA n. 245



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 19/11/1991 - Data: 04/04/2017 - n. F159577 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P
Totale schede catastali di acquisizione: 22
F. 22 sub. 3
n. 523 sub. 3

Compilata dal [Redacted]
(Titolo, cognome e nome)
F. 22 sub. 3
della provincia di Prato
data 07/11/1991 Firma [Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 22 - Particella: 523 - Subalterno: 3 >
VIA ANTONIO MELICCI n. 17 piano: 1.1.

MODULARIO
F. fig. rend. 407

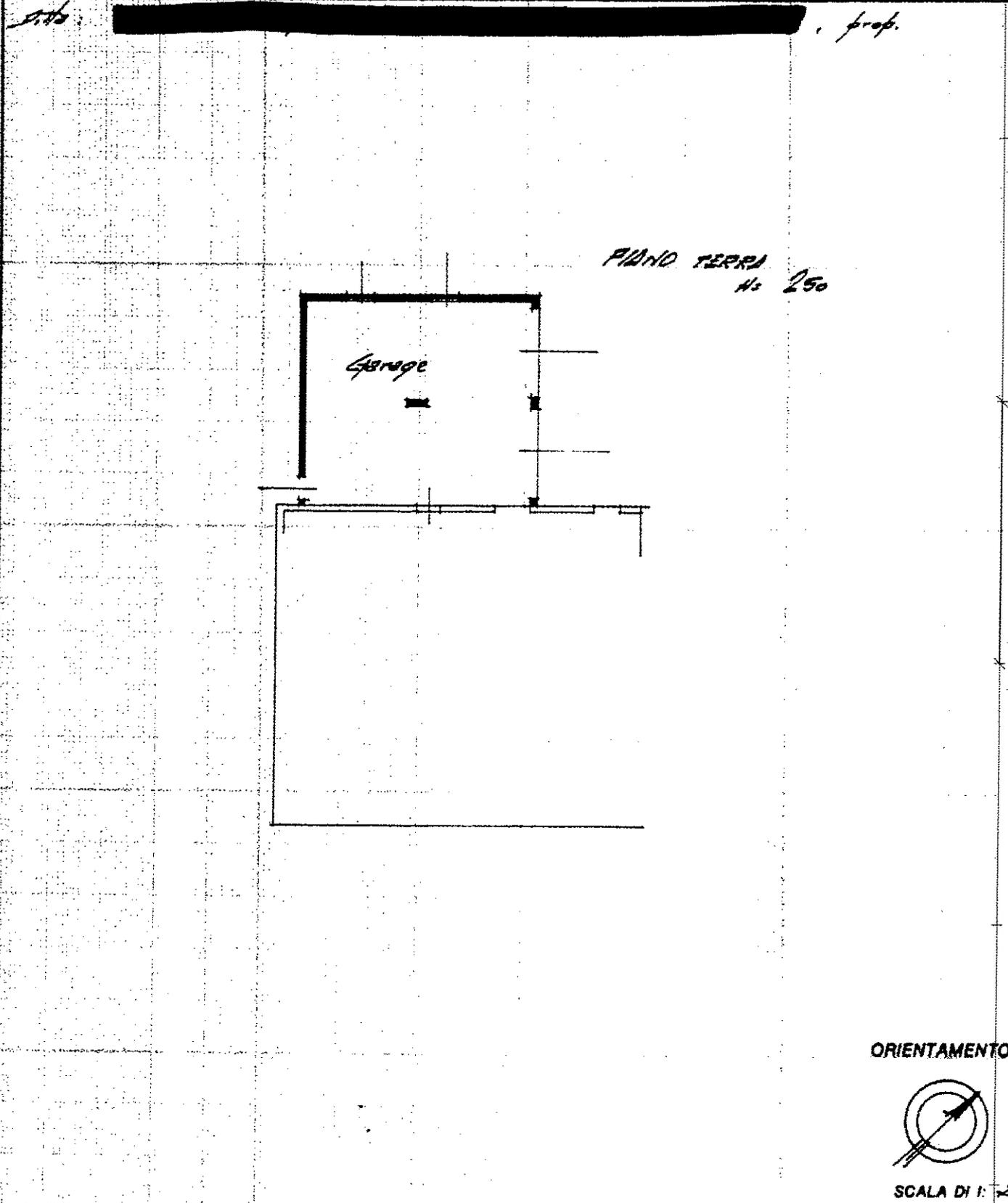


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.u. in Comune di PRATA DI PAVIA via A. MELICCI civ. 17



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Ultima planimetria di N.C.
 Denuncia di variazione
Data presentazione: 19/11/1991
Totale schede catastali: 22
F. 532 sub. 4

Compilata dal Geo...
Data 2/11/1991
Formato stampato richiesto: A4(210x297)
della provincia di Padova
data 2/11/1991

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ufficio di
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G993) - < Foglio: 22 - Particella: 523 - Subalterno: 4 >
VIA ANTONIO MELICCI n. 17 piano: T.

MODULO APIC
F. 112 FORM. 497



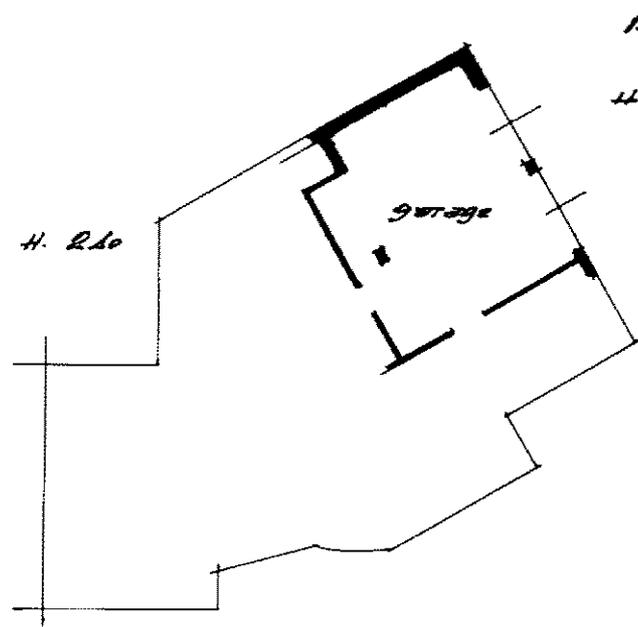
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CE)

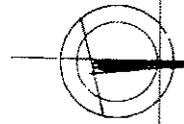
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA di PNI via Palazzetto civ. 43

dato: [REDACTED]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 778 - Subalterno: 2 >
VIA PALAZZETTO n. 43 piano: S1;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>geom. [REDACTED]</u> <small>professione e nome</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 150747/1000
Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T159820 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P Totale schede catastali: <u>22</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		della provincia di <u>PN</u> <small>data</small>	Firma <u>[REDACTED]</u>

Bene - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

MODULO A/10
Fig. 10nd 497



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

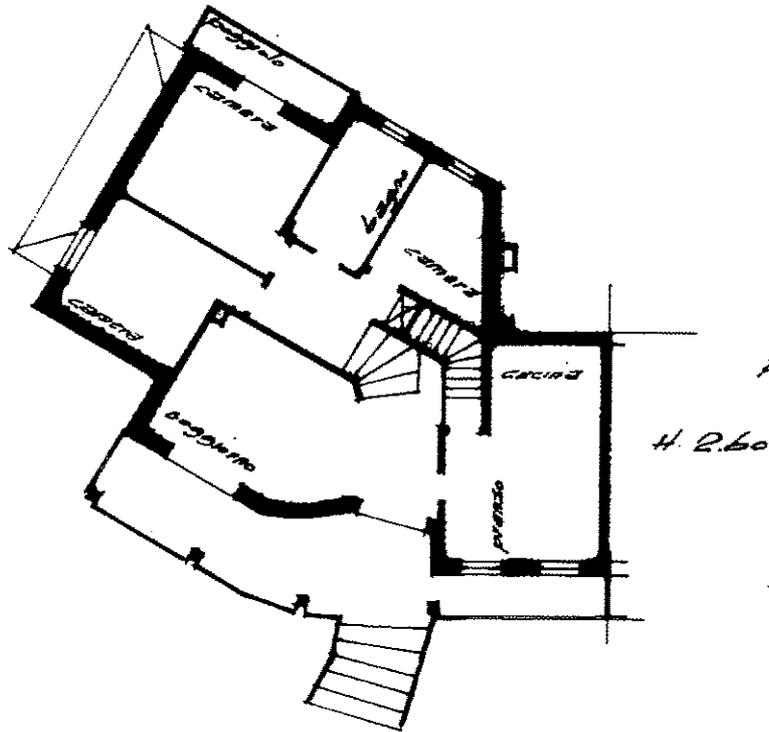
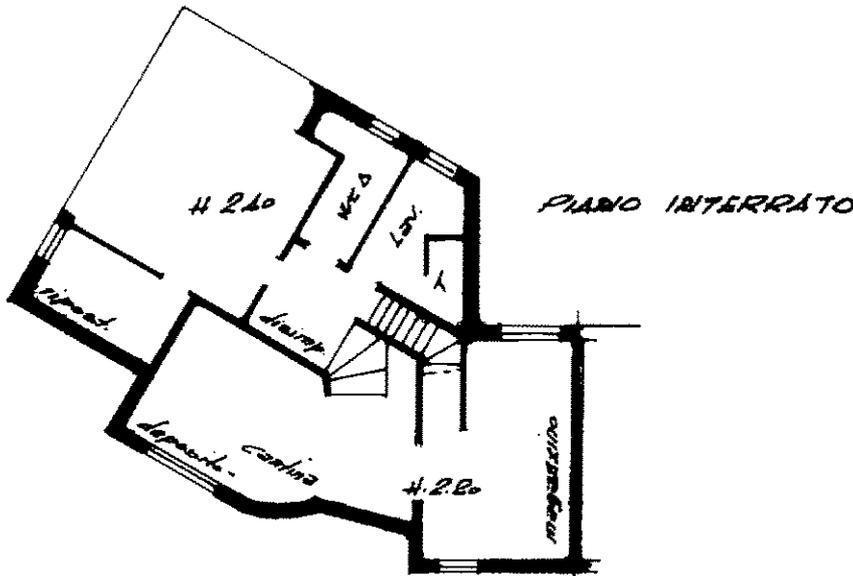
MOD. BN ICE

LIRE
500

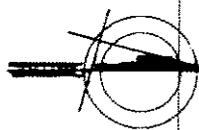
Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA DI PIA via Palazzetto

CIV. 1

dalla:



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/100

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (C9994) - < Foglio: 22 - Particella: 779 - Subalterno: 1 >
VIA PALAZZETTO n. 41 piano: S1-T.

Rassegna Ispiro Registrato e Zecchi edito/ Sacc P.V.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi catastali <input type="checkbox"/> Ultima planimetria urbanistica <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>B. cam.</u> (nome e cognome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 15075/1
Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T160117 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P Totale schede: <u>22</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>779</u> sub. <u>1</u> della provincia di <u>PR</u>	data _____ Firma _____	

MODULARIO
F. 10 - anno 497



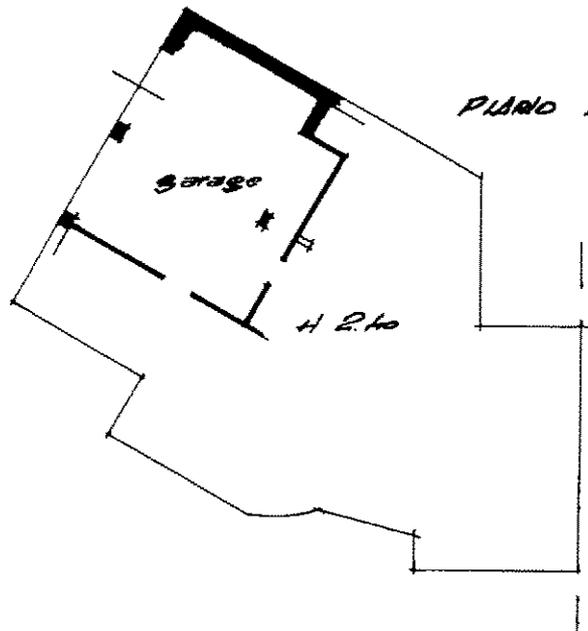
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

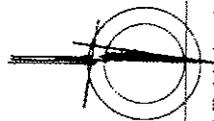
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA di PRU via Palazzetto civ.

ditta: [REDACTED]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 22 - Particella: 779 - Subalterno: 2 >
VIA PALAZZETTO n. 41 piano: S1;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>Geom. [REDACTED]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>	[REDACTED]	130755/2000
Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 04/04/2017 - n. T160118 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P	Identificativi catastali: [REDACTED]	
Totale schede: <u>22</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	Iscritto all'anno di: <u>2000</u>	
n. <u>779</u> sub. <u>2</u>	della provincia di <u>[REDACTED]</u>	
	data <u>[REDACTED]</u> Firma <u>[REDACTED]</u>	