Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **296/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - villa

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Categoria: Abitazione in ville [A8]
Dati Catastali: [redacted] foglio 12, particella 694, subalterno 1, indirizzo via San Daniele Comboni n°. 3, piano T-1, Comune Cordenons, categoria A/8, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 232 mq, rendita € 1.549,37
Il garage e la centrale termica censiti al:
foglio 12, particella 694, subalterno 2, indirizzo via San Daniele Comboni n°. 3, piano T, Comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, superficie 46mq, rendita € 68,90.

2. Possesso

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Creditori Iscritti: [redacted] Banca Popolare di Cividale. FIF S.R.L. in liquidazione (intervenuto).

5. Comproprietari

Beni: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa

Corpo: Villa

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Corpo: Villa
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Daniele Comboni n°. 3 - Villa d'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - villa
Prezzo da libero: € 350.000,00

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione **Villa d'Arco**
via San Daniele Comboni n°. 3

Lotto: 001 - villa

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: Villa.

Abitazione in ville [A8] sito in Cordenons (Pordenone) CAP: 33084 frazione: Villa d'Arco, via San Daniele Comboni n°. 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 694, subalterno 1, indirizzo via San Daniele Comboni n°. 3, piano T-1, comune Cordenons, categoria A/8, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 232 mq, rendita € 1.549,37.
Nota: Il garage e la centrale termica censiti al: foglio 12, particella 694, subalterno 2, indirizzo via San Daniele Comboni n°. 3, piano T, Comune Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, superficie 46mq, rendita € 68,90.
Derivante da: atto Pubblico del 10/12/2008, nota in atti dal 15-12-2008 Repertorio n. 69675
Rogante: [redacted] Registrazione Sede: Compravendita protocollo [redacted]
Confini: a nord con mapp. 691 e 690; a sud con via Comboni; a est con via Comboni; a ovest con mapp.693. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il C.T.U. ha accertato una variazione non essenziale al piano primo per l'assenza del parapetto della scala e una variazione non essenziale nella rappresentazione della suddivisione interna tra garage e centrale termica.

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
l'immobile è situato in una zona centrale nella frazione di Villa D'arco del Comune di Cordenons.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: I Magredi sono un'area della pianura friulana occidentale, situata nel punto dell'alta pianura dove le acque dei torrenti Cellina e Meduna sprofondano nella falda acquifera
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee circa 200 m

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: le utenze (acqua, luce, gas) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: A1
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] **roprietari ante ventennio al 12/07/2002.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 04/08/1995, ai nn. 7/831; trascritto a Pordenone, in data 25/01/1996, ai nn. 1146/934.

Titolare/Proprietario: [redacted] Dal 28/09/2000 al 10/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 28/09/2000, ai nn. 57939; trascritto a Pordenone, in data 06/10/2000, ai nn. 13330/9429.

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 12/07/2002, ai nn. 60995; trascritto a Pordenone, in data 19/07/2002, ai nn. 12418/8920.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pirozzi, in data 10/12/2008, ai nn. 69675/26260; trascritto a POrdenone, in data, ai nn. 20346/13678.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 335-2007
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: permesso n. 11 del 03-04-2008
Per lavori: nuova costruzione di un edificio residenziale unifamiliare ricadente nel PRPC Z.E. 851 area 01 lotto G
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/09/2007 al n. di prot. 0021005
Rilascio in data 06/06/2008 al n. di prot.
NOTE: Voltura del permesso di costruire all'esecutata, voltura del 23-04-2009 prto. 0007299.

Numero pratica: 189-14
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: spostamenti setti murari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/06/2014 al n. di prot. 00010011

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato che l'immobile è privo di certificato di agibilità ed inoltre delle difformità nei prospetti dell'edificio.
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria
Spese già quantificate al punto urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione in ville [A8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 230/Pres del 19/07/1999 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	C.0. (zona elemetare n° 851, area 1, lotto G)
Norme tecniche di attuazione:	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI ambiti a struttura prevalentemente pianificata soggetti o politiche di compimento e consolidamento.

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 2 del 14.01.1998
Zona omogenea:	Zona Omogenea C.O
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione (zona elemetare n° 851, area 1, lotto G) piani fuori terra due, altezza massima 7.0 m.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. ZONA ELEMANTARE N. 851 AREA 01
Estremi delle convenzioni:	atto notarile pubblico del 21-12-2001 Notaio Pirozzi Severino rep. 60040. Registrato a Pordenone il 28-12-2001 ai numeri 19656/13960
Obblighi derivanti:	Il Piano prevede: 1) una strada di lottizzazione a senso unico di circolazione di larghezza pari a 5.50 m, associata ad un marciapiede di larghezza pari a 1.50 m, con accesso e sbocco su via Portolana. 2) l'allargamento della sede stradale di via Portolana. Finalizzata alla successiva realizzazione di una pista ciclabile. 3)Il potenziamento di via IV Novembre, la carreggiata della quale viene portata dagli attuali 4 m a 7 m. Il P.R.P.C. inoltre prevede la realizzazione del marciapiede sia lungo via Portolana che lungo via IV Novembre. Il piano attuativo individua un'area adibita a verde pubblico; detta area è posta a nord del comparto, lungo via IV novembre, e sarà dotata di piantumazione con essenze arboree ad alto fusto ed attrezzata con giochi per bambini. Sono previsti 32 parcheggi di lottizzazione, di cui 16 pubblici (dei quali 2 per portatori di handicap) e 16 privati riservati al servizio delle abitazioni. È stata individuata una piazzola ecologica di dimensioni tali da poter essere adibita sia alla raccolta dei rifiuti solidi urbani che alla raccolta differenziata. Dal punto di vista impiantistico è prevista la realizzazione della linea Enel (sia per illuminazione pubblica che per l'alimentazione degli edifici residenziali privati), ella linea Telecom, della linea acquedotto e della linea per gas metano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7 m

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato che l''immobile è privo di certificato di agibilità ed inoltre delle difformità nei prospetti dell''edificio.
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria
Spese di sanatoria presunte: **€ 10.000,00**
Note:
le spese comprendono la produzione dei seguenti documenti:

- perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori (o incaricato) che attesti la conformità dell'immobile alla Permesso di costruire n° 11 del 03 aprile 2008 e alla successiva S.C.I.A., alle norme igienico sanitarie, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, e a tutte le prescrizioni e condizioni riportate nelle Licenza Edilizia, Autorizzazioni, Nulla-Osta, Pareri, rilasciati da tutti gli enti interessati ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa al rilascio dell'agibilità del fabbricato;
- certificazione di conformità degli impianti, rilasciati da parte di ditte abilitate, (alla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni);
- collaudo delle strutture;
- certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile;
- documentazioni catastali delle unità oggetto di certificazione;
- autorizzazione allo scarico;
- diritti per la concessione dell'abitabilità.

Si precisa che le spese di sanatoria non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.
Si fa presente inoltre che l'esecutata, invitata (tramite la persona sua delegata presente al sopralluogo) a produrre presso lo studio dello scrivente la documentazione di conformità degli impianti relativa alla pratica edilizia, non ha prodotto nessun documento né ha avuto cura fino ad oggi di contattare lo scrivente per comunicazioni (*cfr.* allegato 3 - *Verbali di Sopralluogo*).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al punto **Villa**

l'immobile è ubicato in via San Daniele Comboni n°. 3 nella Frazione di Villa D'Arco del Comune di Cordenons. L'immobile consiste in una villa situata nella zona centrale della frazione del Comune di Villa d'Arco (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 12). La villa si sviluppa interamente su un piano fatta eccezione per una piccola parte che si sviluppa su due livelli. Al piano terra è ubicata tutta la parte dei servizi ed abitativa, mentre il piano primo accoglie un studio accessibile tramite una scala interna all'immobile e una terrazza scoperta.
Dall'ingresso dell'abitazione (cfr. allegato 5 foto n°. 13) si accede a tre spazi funzionali differenti: la zona benessere (cfr. allegato 5 foto n°. 14 a 15), la scala di accesso al piano primo (cfr. allegato 5 foto n°. 16) e la living-room (cfr. allegato 5 foto n°. 17,18). Funzionalmente l'edificio al piano terra è composto da tre porzioni la zona soggiorno pranzo cucina (cfr. allegato 5 foto da n°. 17 a 21); la zona notte composta da tre camere da letto, due aventi un bagno in comune (cfr. allegato 5 foto da n°. 22 a 27) e la terza camera completamente autonoma dotata di bagno e guardaroba (cfr. allegato 5 foto da n°. 28 a 33), corridoio (cfr. allegato 5 foto da n°. 34 a 35); la zona tecnica che accoglie un magazzino, un locale stireria, un wc, un garage con annesso deposito attrezzi e centrale termica (cfr. allegato 5 foto da n°. 36 a 47).
L'edificio presenta al piano primo uno studio ed una terrazza (cfr. allegato 5 foto da n°. 48 a 51).

La zona giorno ha una superficie netta di circa 46 mq (cfr. allegato 11 planimetria), la cucina ha una superficie netta di circa 13 mq, la dispensa ha una superficie netta di circa 3 mq, la camera 1 ha una superficie netta di circa 10,6 mq, la camera 2 ha una superficie netta di circa 12,6mq, il locale bagno 1 ha una superficie netta di circa 7 mq, la camera 3 ha una superficie netta di circa 12 mq, il bagno 2 ha una superficie netta di circa 8.5 mq, il corridoio ha una superficie netta di circa 9 mq, la stireria ha una superficie netta di circa 6.2 mq, il bagno ha una superficie netta di circa 4.3 mq, il magazzino ha una superficie netta di circa 9.4 mq. L'altezza utile degli ambienti è varia (vano benessere 2.4. m, zona giorno hmin 2.35 m, hmax 4.25 m, studio 2.50 m).
Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 660 mq in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde.
Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 2008-2009, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a nord, sud, est ed ovest.
Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.
La progettazione architettonica e la direzione dei lavori è stata svolta dall'architetto Alessandro Mainato con studio in Porcia, mentre la progettazione delle strutture è stata svolta dall'ingegnere Andrea Zigante.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **918,30**
È posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2008-2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: in via 3 di San Daniele Comboni n°. 3 nella Frazione di Villa D'Arco del Comune di Cordenons; ha un'altezza utile interna di circa m. varia (vano benessere 2.4. m, zona giorno hmin 2.35 m, hmax 4.25 m, studio 2.50 m)
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in buone condizioni.

- Finiture interne ed impianti:
  - l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parquet nella zona notte e nella zona giorno, in mattonelle di ceramica nella zona tecnica e nel disimpegno della cucina. I bagni, ad accezione di quello riservato alla camera padronale, hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica. L'immobile è privo di infissi interni; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera e le soglie delle finestre non state realizzate in lamiera verniciata. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento non sono dotati di certificati di conformità. L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento radiante a pavimento fatta eccezione per i bagni che presentano radiatori in acciaio. La villa è dotata di due generatori di calore: 1) una caldaia a gas di tipo murale ed istantanea marca Radiant, modello RK25 Ecoflux CDB Metano; 2) un caminetto a legna canalizzabile ubicato nella zona cucina soggiorno, privo di rivestimento, marca EdilKamin, modello H2oceano 23.
    I bagni hanno i sanitari della marca Globo, mentre la rubinetteria è della marca Grohe. La recinzione e la pavimentazione esterna risultano incompleti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura — tipologia: **a falde** materiale: **legno,** condizioni: **buone.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni — materiale: **alluminio** protezione: **inesistente,** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico — tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V,** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Gas — tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame,** conformità: **non a norma**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame,** conformità: **non a norma**
- Note: riscaldamento a pavimento radiante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	198,00	€ 1.300,00
Terrazza al piano primo	superf. esterna lorda	0,35	6,06	€ 1.300,00
Giardino	sup reale netta	0,15	3,75	€ 1.300,00

Giardino	sup reale netta	0,02	12,70	€ 1.300,00
patio al piano terra	superf. esterna lorda	0,35	5,60	€ 1.300,00
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	27,00	€ 1.300,00
			253,11	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre-2017

Zona: Cordenons

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino- villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

Villa

1. garage e deposito -centrale termica	identificato al n. Via San Daniele Comboni 3 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 46 mq Valore a corpo: € **30.000** Note: trattasi di un ampio garage delle dimensioni nette di 35.5 mq da cui si accede ad un locale tecnico in parte adibito a centrale termica ed in parte a deposito. Accessorio censito al NCEU del Comune di Cordenons al foglio 12 particela 694 sub. 2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.
1) Metodo analitico (I)
Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.
2) Metodo sintetico-comparativo (II)
E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Cordenons;

Ufficio tecnico di Cordenons;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): villa 1300 €./mq

8.2 Valutazione corpi:

Villa. Abitazione in ville [A8] con annesso garage e depostito -centrale termica

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie principale al piano terra	198,00	€ 1.300,00	€ 257.400,00
Terrazza al piano primo	6,06	€ 1.300,00	€ 7.871,50
Giardino	3,75	€ 1.300,00	€ 4.875,00
Giardino	12,70	€ 1.300,00	€ 16.510,00
patio al piano terra	5,60	€ 1.300,00	€ 7.280,00
superficie principale al piano primo	27,00	€ 1.300,00	€ 35.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 329.036,50
distribuzione razionale degli spazi aumento del 5.00%	€ 16.451,83
tipologia costruttiva e impianti aumento del 15.00%	€ 51.823,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 325.000,00
distribuzione razionale degli spazi aumento del 5.00%	€ 16.250,00
tipologia costruttiva e impianti aumento del 15.00%	€ 51.187,50
Valore corpo	€ 394.874,54
Valore accessori	€ 30.000,00
Valore complessivo intero	€ 424.874,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 424.874,54

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Villa	Abitazione in ville [A8] con annesso garage e depostito -centrale termica	253,11	€ 424.874,54	€ 424.874,54

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 63.731,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 351.143,35**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 350.000,00**

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio:
   a) una planimetria catastale della villa;
   b) una porzione del foglio di mappa;
   c) una visura storica;
   d) elaborato planimetrico;
2) documenti inviati:
   a) tre richieste agli Ufficiali dello Stato Civile;
   b) due richieste di accesso agli atti e di estrazione copie - Comune di Cordenons;
   c) una richiesta atti Agenzia delle Entrate;
   d) risposta dell'Ufficiale di Stato del Comune di Cordenons;
   e) allegato alla richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie -Comune di Cordenons;
3) due verbali di sopralluogo;
4) corrispondenza;
5) documentazione fotografica;
6) documentazione urbanistico - edilizia:
   a) un permesso di costruire;
   b) una S.C.I.A.;
7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
8) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di ordenone;
9) documentazione energetica:
   a) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
   b) una copia dell'attestazione di deposito;
10) due ispezione ipotecarie;
11) una planimetria.

Data generazione:
15-01-2018 16:01:45

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Pordenone

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2016 - Comune di [illegible] (Foglio: 12 Particella: 694 > - Sub: 1
VIA SAN DANIELE COMBONI n. 3 piano: T-1;

Dichiarazione protocollo n. PN009[illegible]
Planimetria di u.i.u. in Comune di

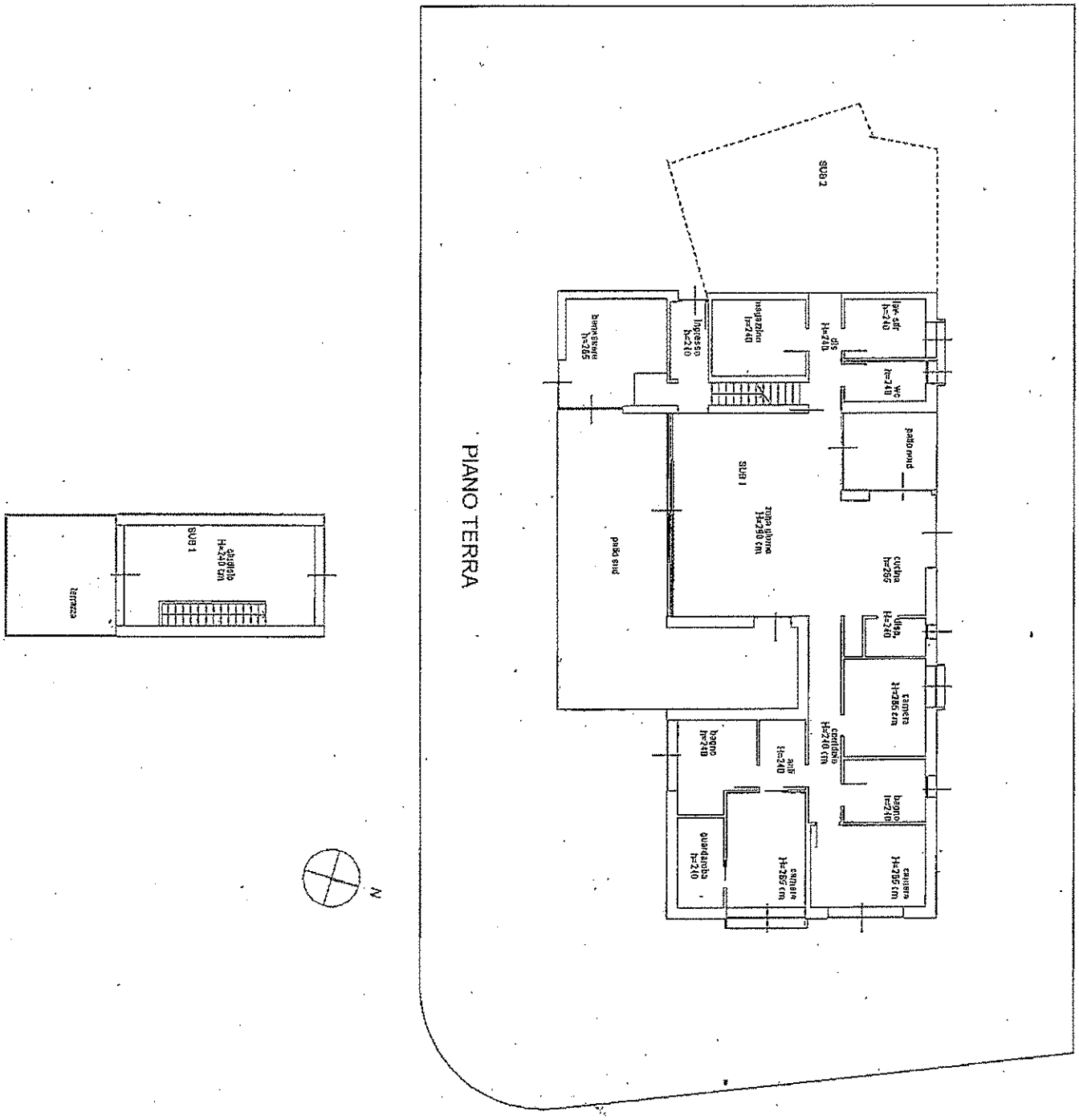
Via San Daniele Comboni

Scheda n.1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO

Data: 18/05/2016 - n. PN0044611 - Richiedente NICITA ANTONINO
t.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - fatt. di scala: 1:1

95928 del 10/10/2014 di Cordenons civ. 3	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 694 Subalterno: 1	Compilata da: Alberghina Andrea Iscritto all'albo: Architetti Prov. Pordenone N. 362



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0095928 del 10/10/2014

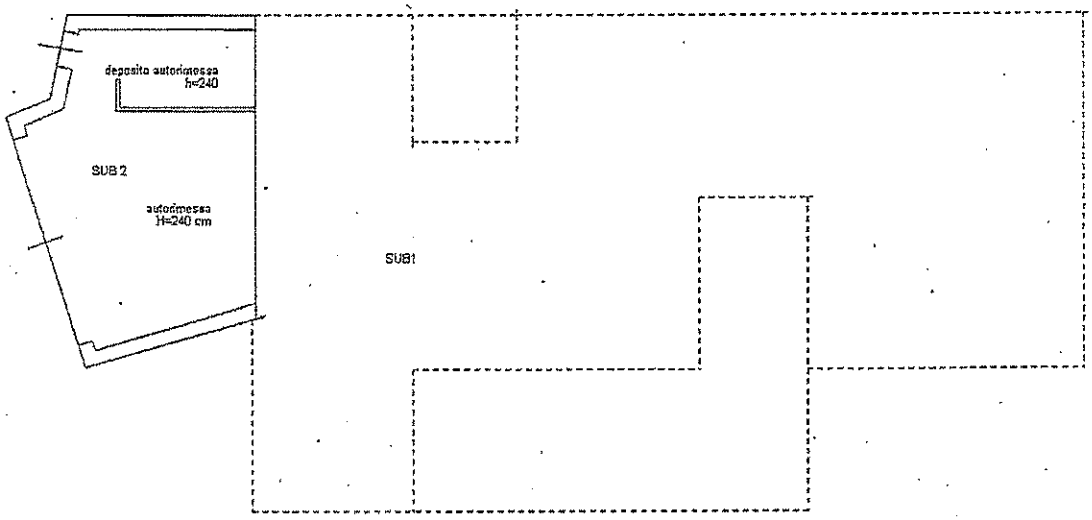
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons

Via San Daniele Comboni civ. 3

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 694
Subalterno: 2

Compilata da:
Alberghina Andrea
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 362

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2016 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio: 12 Particella: 694 > - Sub: 2
VIA SAN DANIELE COMBONI n. 3 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA Vis. ord.(1.00 euro)

18-Mag-2016 10:36:37
Prot. n. PN0044615/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

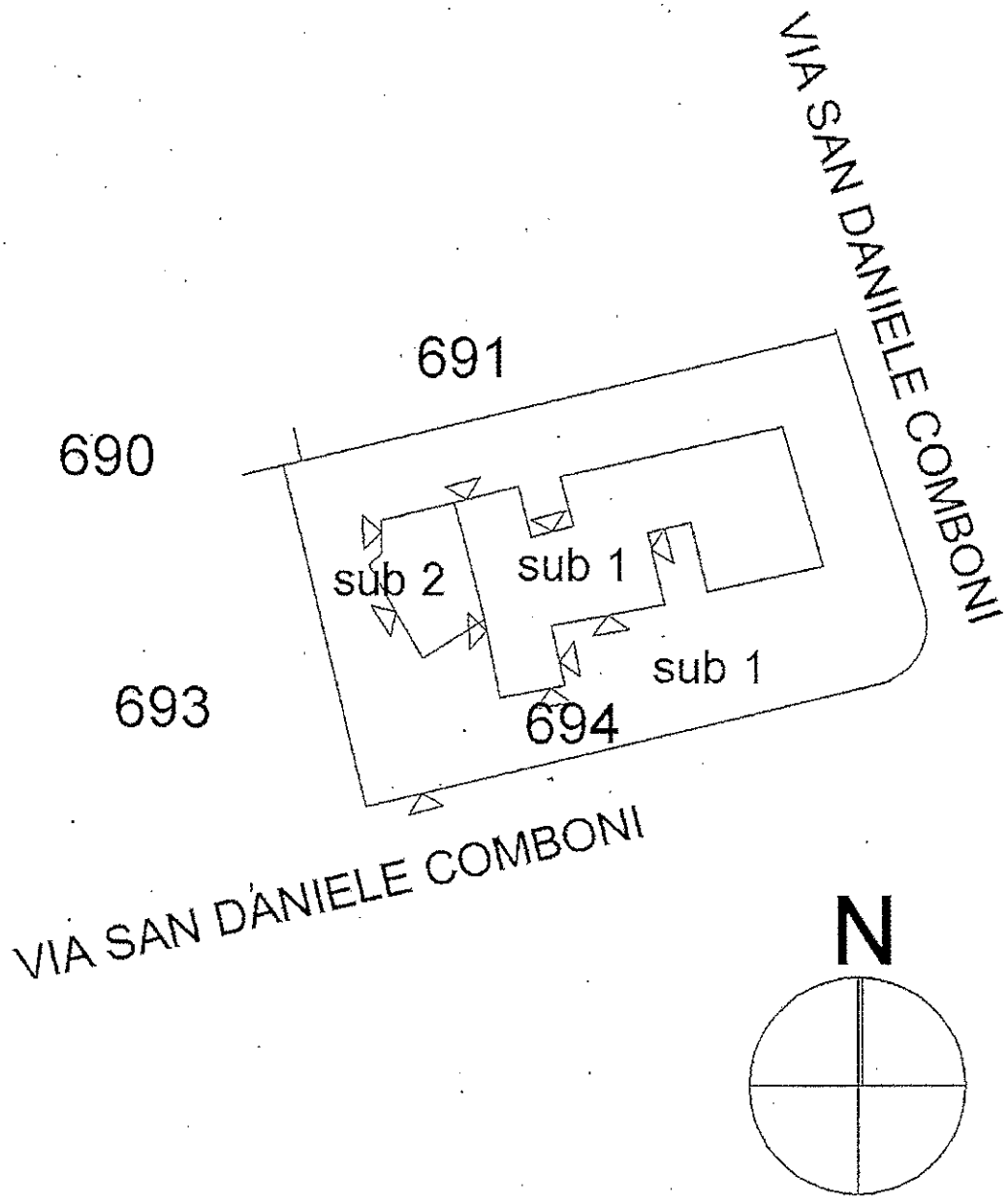
Comune: CORDENONS
Foglio: 12
Richiedente: nicita

1 Particella: 694

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Alberghina Andrea
Iscritto all'albo: Architetti
Prov. Pordenone N. 362

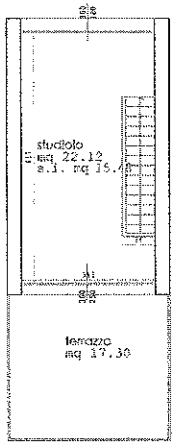
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

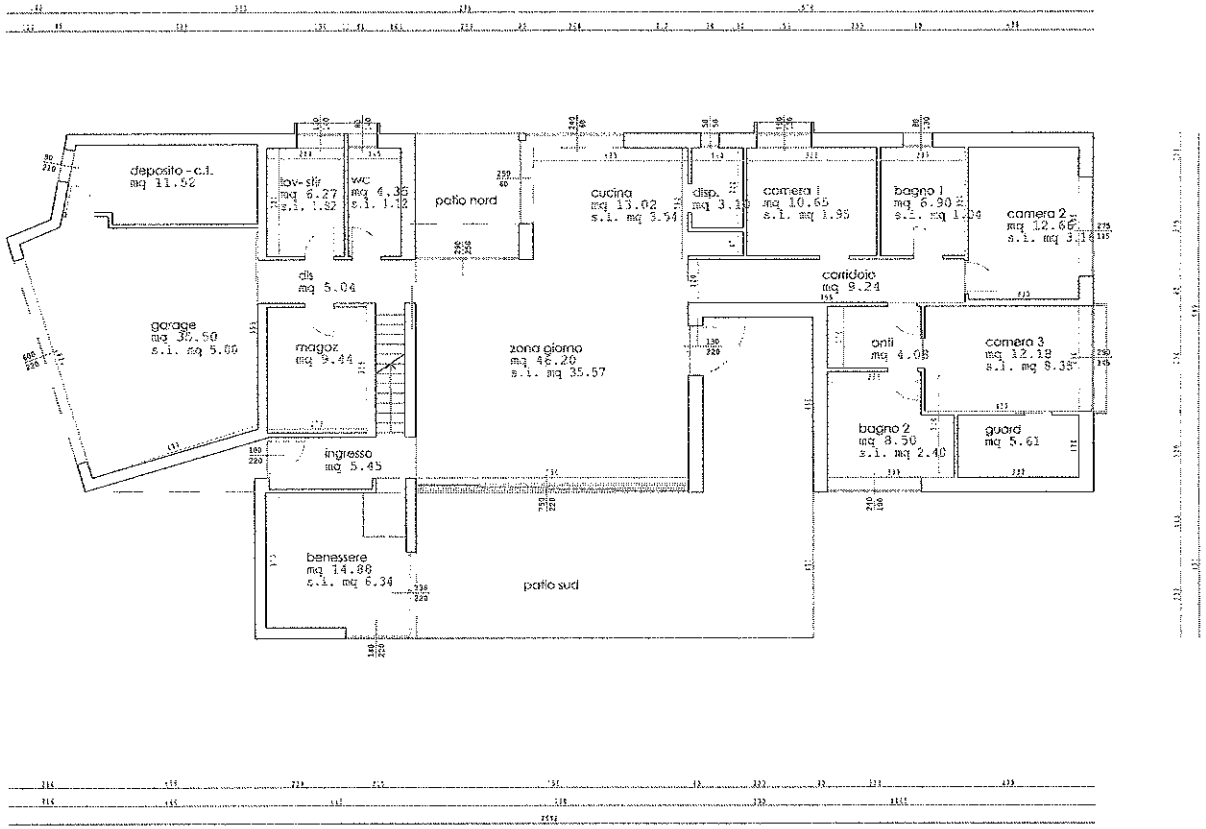
Comune di Cordenons	Protocollo n. PN0095928 del 10/10/2014
Sezione: Foglio: 12 Particella: 694	Tipo Mappale n. 370378 del 04/12/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2016 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio: 12 Particella: 694 - Elaborato planimetrico





PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA