

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: 

N° Gen. Rep. **209/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Abitazione unifami-**  
**gliare con pertinenze**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 04341820111

**Email:** andrea@studiopizzioli.it

**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamiliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 7, particella 523, subalterno 1, indirizzo Via delle Fornaci, 14, piano T, comune Cordovado, categoria A/7, classe 1, consistenza 6, superficie 130, rendita € 418,33

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 7, particella 523, subalterno 2, indirizzo Via delle Fornaci, 14, piano T, comune Cordovado, categoria C/6, classe 1, consistenza 28, superficie 28, rendita € 12.44

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Cordovado, foglio 7, particella 490, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 13.4, reddito agrario: € 7.90

### 2. Possesso

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamiliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamiliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Creditori Iscritti:** FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO, BANCA POPOLARE UDINESE, BANCA POPOLARE DI VICENZA

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Creditori Iscritti:** FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO, BANCA POPOLARE UDINESE, BANCA POPOLARE DI VICENZA

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**Creditori Iscritti:** FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO, BANCA POPOLARE UDINESE, BANCA POPOLARE DI VICENZA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Misure Penali:** non accertate

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Misure Penali:** non accertate

**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**Misure Penali:** non accertate

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze

**Corpo:** 1.1 Abitazione principale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 1.2 Autorimessa di pertinenza  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Cordovado (Pordenone)

**Lotto:** 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze

**Prezzo da libero:** € 155.000,00

**Prezzo da occupato:** € 135.000,00

## Premessa

### INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Monica Biasutti, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 12/01/2019, nell' Esecuzione Immobiliare n. 209/2016, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, [REDACTED] con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 20/1/2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

### ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- A) con nota dd 7/2/2017, inviata tramite raccomandata al sig. [REDACTED] (non ritirata), e tramite P.E.C. all'avv.to Roberto Casucci, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/2/2017 alle ore 9:00 presso le unità oggetto di esecuzione site in comune di Cordovado, Via delle Fornaci, 14.
- B) L'avviso di inizio operazioni non viene ritirato ed a seguito di alcune ricerche in loco viene contattata telefonicamente la sig.ra [REDACTED] quale rappresentante del sig. Infanti.
- C) Viene concordato telefonicamente il sopralluogo per il giorno 2 marzo c.a. ore 9 alla presenza del sig. [REDACTED] (incaricata dal sig. [REDACTED]), in tale data si procede con l'inizio delle operazioni attraverso i rilievi metrici, descrittivi e fotografici. La sig.ra [REDACTED] ha fornito alcune informazioni relative alle peculiarità del fabbricato, in particolare circa alcune servitù.
- D) in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc..

Beni in Cordovado (Pordenone)  
Località/Frazione

**Lotto: 1 - Abitazione unifamigliare con pertinenze**

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: 1.1 Abitazione principale.

Abitazione in villini [A7] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 7,  
particella 523, subalterno 1, indirizzo Via delle Fornaci, 14, piano T, comune Cordovado, cate-  
goria A/7, classe 1, consistenza 6, superficie 130, rendita € 418,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il ripostiglio in realtà è un vano cucina-pranzo  
Regolarizzabili mediante: variazione catastale o rimozione

Descrizione delle opere da sanare: diversa destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rimanda la variazione cata-  
stale a seguito di una eventuale regolarizzazione edilizia o alla rimozione della difformità

Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa di pertinenza.

Posto auto [PA] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 7, particella 523, subalterno 2, indirizzo Via delle Fornaci, 14, piano T, comune Cordovado, categoria C/6, classe 1, consistenza 28, superficie 28, rendita € 12.44

Informazioni in merito alla conformità catastale: Mancano alcuni particolari (pilastrini sostegno copertura) ma che non influiscono sulla rendita catastale, minima differenza di altezze

**Identificativo corpo: 1.3 Terreno agricolo di pertinenza.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Cordovado, foglio 7, particella 490, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1330, reddito dominicale: € 13.4, reddito agrario: € 7.90

Informazioni in merito alla conformità catastale

*Note generali: Non si sono verificati i confini di proprietà*

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona residenziale periferica del capoluogo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 1.1 Abitazione principale**

**Abitazione in villini [A7] sito in Cordovado (Pordenone),**

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

**Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa di pertinenza**

**Posto auto [PA] sito in Cordovado (Pordenone),**

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

**Identificativo corpo: 1.3 Terreno agricolo di pertinenza  
agricolo sito in Cordovado (Pordenone),**

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 20/03/1999, contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/02/1992 ai nn. 44884; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/1992 ai nn. 2919/349; Note: Annotazione n. 387 del 20/03/1999 cancellazione totale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 29/07/1998, a favore di BANCA POPOLARE UDINESE contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/08/1994 ai nn. 57432; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/09/1994 ai nn. 9604/1273; Note: Annotazione n. 1002 del 29/7/1998.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 01/07/1998 ai nn. 78743 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/07/1998 ai nn. 9439/6891; LA VENDITA AVVIENE NELL'ATTUALE STATO E GRADO DEGLI IMMOBILI, CON TUTTI I DIRITTI INERENTI, SERVITU ATTIVE E PASSIVE E CON LA TRASMISSIONE IMMEDIATA DELLA PROPRIETA E DEL POSSESSO NELLA PARTE ACQUIRENTE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE LA CALDAIA A SERVIZIO DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGI TRASFERITA E UBICATA IN UN VANO AL PIANO TERRA DI PROPRIETA DEL VENDITORE. RESTA COSTITUITA SERVITU DI TRANSITO PER TUTTI GLI USI A CARICO DEL MAPPAL F. 7 M.N. 333 SUB. 9, DI PROPRIETA DEL SIGNOR [REDACTED] ED A FAVORE DEL GARAGE F. 7 M.N. 333 SUB. 10 DI PROPRIETA DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED], DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE EST DEL FONDO SERVENTE PER UN LARGHEZZA COSTANTE DI METRI 3 (TRE). LE PARTI DICHIARANO CHE IL SOTTOTETTO DELL'UNITA IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, F.7 M.N. 333 SUB. 4, DI PROPRIETA DEL SIGNOR [REDACTED] NON POTRA ESSERE SOPRAELEVATO O COMUNQUE ADIBITO AD ABITAZIONE SENZA UN ACCORDO TRA LE STESSE. LA PARTE ACQUIRENTE AUTORIZZA LA PARTE VENDITRICE A SOPRAELEVARE ED AMPLIARE L'EDIFICIO ACCESSORIO AL FABBRICATO RESIDENZIALE, IDENTIFICATO CON IL MAPPAL F. 7 M.N. 333 SUB. 4 E 11, CON POSSIBILITA DI TRASFORMARLO IN ABITAZIONE, IL TUTTO SUBORDINATAMENTE ALLE PRESCRITTE AUTORIZZAZIONI COMUNALI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 04/04/2008, a favore di , ROLO BANCA 1473 spa contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 20/06/2001 ai nn. 101878; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/06/2001 ai nn. 9501/1609; Note: Annotazione n. 735 del 4-4-2008 cancellazione totale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

; A rogito di NOTAIO GRECO in data 30/06/2006 ai nn. 1960/1087 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/07/2006 ai nn. 12532/7240; LA VENDITA DELLA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA IN PARTICOLARE CON LE SERVITU' COSTITUITE CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, REGISTRATO A PORDENONE IN DATA 21 LUGLIO 1998 AL N. 2554/I, IVI TRASCritto IN DATA 21 LUGLIO 1998 AI NN. 9438/6890 E 9439/6891. LA VENDITA IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA ALTRESI' CON TUTTI GLI ATTI, I PATTI, CLAUSOLE, OBBLIGHI, CONDIZIONI, VINCOLI E SERVITU' CONTENUTI E/O RICHIAMATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, SOPRA MEGLIO CITATO, CHE DEVONO INTENDERSI COME INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCritti. IN FORZA DEL TRASCrivENDO ATTO I CONIUGI [REDACTED] COSTITUIVANO, SENZA

ONERI DI CORRISPETTIVO, A CARICO DELLA CORTE DI PERTINENZA DISTINTA ALCATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CORDOVADO (PN) AL FOGLIO 7, PARTICELLA 333, SUB. 13, ACQUISTATA CON IL TRASCRIVENDO CONTRATTO, ED A VANTAGGIO DELLA CORTE DISTINTA AL FOGLIO 7, PARTICELLA 523, SUB. 3, DI PROPRIETA' PER I DIRITTI PARI AD 1/2 CIASCUNO DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTAVANO, LA SERVITU' DI TRANSITO PER OGNI USO E MEZZODA ESERCITARSI SU TUTTA LA LUNGHEZZA E LARGHEZZA DEL FONDO SERVENTE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 27/03/2008 ai nn. 145509/35505; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/04/2008 ai nn. 5547/1000; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 07/09/2015 ai nn. 1432/2015; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/01/2016 ai nn. 1176/166; Importo ipoteca: € 14139,90; Importo capitale: € 24000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI PN in data 13/06/2016 ai nn. 2457 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2016 ai nn. 8719/5861.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Abitazione principale**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 20/03/1999, contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/02/1992 ai nn. 44884; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/1992 ai nn. 2919/349; Note: Annotazione n. 387 del 20/03/1999 cancellazione totale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 29/07/1998, a favore di BANCA POPOLARE UDINESE contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/08/1994 ai nn. 57432; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/09/1994 ai nn. 9604/1273; Note: Annotazione n. 1002 del 29/7/1998.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 01/07/1998 ai nn. 78743 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/07/1998 ai nn. 9439/6891; LA VENDITA AVVIENE NELL'ATTUALE STATO E GRADO DEGLI IMMOBILI, CON TUTTI I DIRITTI INERENTI, SERVITU ATTIVE E PASSIVE E CON LA TRASMISSIONE IMMEDIATA DELLA PROPRIETA E DEL POSSESSO NELLA PARTE ACQUIRENTE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE LA CALDAIA A SERVIZIO DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGI TRASFERITA E UBICATA IN UN VANO AL PIANO TERRA DI PROPRIETA DEL VENDITORE. RESTA COSTITUITA SERVITU DI TRANSITO PER TUTTI GLI USI A CARICO DEL MAPPALE F. 7 M.N. 333 SUB. 9, DI PROPRIETA DEL SIGNOR [REDACTED] ED A FAVORE DEL GARAGE F. 7 M.N. 333 SUB. 10 DI PROPRIETA DEI SIGNORI [REDACTED] DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE EST DEL FONDO SERVENTE PER UN LARGHEZZA COSTANTE DI METRI 3 (TRE). LE PARTI DICHIARANO CHE IL SOTTOTETTO DELL'UNITA IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, F.7 M.N. 333 SUB. 4, DI PROPRIETA DEL SIGNOR [REDACTED], NON POTRA ESSERE SOPRAELEVATO O COMUNQUE ADIBITO AD ABITAZIONE SENZA UN ACCORDO TRA LE STESSE. LA PARTE ACQUIRENTE AUTORIZZA LA PARTE VENDITRICE A SOPRAELEVARE ED AMPLIARE L'EDIFICIO ACCESSORIO AL FABBRICATO RESIDENZIALE, IDENTIFICATO CON IL MAPPALE F. 7 M.N. 333 SUB. 4 E 11, CON POSSIBILITA DI TRASFORMARLO IN ABITAZIONE, IL TUTTO SUBORDINATAMENTE ALLE PRESCRITTE AUTORIZZAZIONI COMUNALI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 04/04/2008, a favore di , ROLO BANCA 1473 spa contro [REDACTED]



[REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 20/06/2001 ai nn. 101878; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/06/2001 ai nn. 9501/1609; Note: Annotazione n. 735 del 4-4-2008 cancellazione totale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

; A rogito di NOTAIO GRECO in data 30/06/2006 ai nn. 1960/1087 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/07/2006 ai nn. 12532/7240; LA VENDITA DELLA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA IN PARTICOLARE CON LE SERVITU' COSTITUITE CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, REGISTRATO A PORDENONE IN DATA 21 LUGLIO 1998 AL N. 2554/I, IVI TRASCRITTO IN DATA 21 LUGLIO 1998 AI NN. 9438/6890 E 9439/6891. LA VENDITA IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA ALTRESI' CON TUTTI GLI ATTI, I PATTI, CLAUSOLE, OBBLIGHI, CONDIZIONI, VINCOLI E SERVITU' CONTENUTI E/O RICHIAMATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, SOPRA MEGLIO CITATO, CHE DEVONO INTENDERSI COME INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI. IN FORZA DEL TRASCRIVENDO ATTO I CONIUGI [REDACTED] A COSTITUIVANO, SENZA ONERI DI CORRISPETTIVO, A CARICO DELLA CORTE DI PERTINENZA DISTINTA ALCATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CORDOVADO (PN) AL FOGLIO 7, PARTICELLA 333, SUB. 13, ACQUISTATI CON IL TRASCRIVENDO CONTRATTO, ED A VANTAGGIO DELLA CORTE DISTINTA AL FOGLIO 7, PARTICELLA 523, SUB. 3, DI PROPRIETA' PER I DIRITTI PARI AD 1/2 CIASCUNO DEI SIGNORI [REDACTED] CHE ACCETTAVANO, LA SERVITU' DI TRANSITO PER OGNI USO E MEZZODA ESERCITARSI SU TUTTA LA LUNGHEZZA E LARGHEZZA DEL FONDO SERVENTE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 27/03/2008 ai nn. 145509/35505; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/04/2008 ai nn. 5547/1000; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 07/09/2015 ai nn. 1432/2015; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/01/2016 ai nn. 1176/166; Importo ipoteca: € 14139,90; Importo capitale: € 24000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI PN in data 13/06/2016 ai nn. 2457 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2016 ai nn. 8719/5861.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Autorimessa di pertinenza**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 20/03/1999, contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/02/1992 ai nn. 44884; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/1992 ai nn. 2919/349; Note: Annotazione n. 387 del 20/03/1999 cancellazione totale.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 29/07/1998, a favore di BANCA POPOLARE UDINESE contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 26/08/1994 ai nn. 57432; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/09/1994 ai nn. 9604/1273; Note: Annotazione n. 1002 del 29/7/1998.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 01/07/1998 ai nn. 78743 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/07/1998 ai nn. 9439/6891; LA VENDITA AVVIENE NELL'ATTUALE STATO E GRADO DEGLI IMMOBILI, CON TUTTI I DIRITTI INERENTI, SERVITU ATTIVE

E PASSIVE E CON LA TRASMISSIONE IMMEDIATA DELLA PROPRIETA E DEL POSSESSO NELLA PARTE ACQUIRENTE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE LA CALDAIA A SERVIZIO DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGI TRASFERITA E UBICATA IN UN VANO AL PIANO TERRA DI PROPRIETA DEL VENDITORE. RESTA COSTITUITA SERVITU DI TRANSITO PER TUTTI GLI USI A CARICO DEL MAPPALE F. 7 M.N. 333 SUB. 9, DI PROPRIETA DEL [REDACTED] ED A FAVORE DEL GARAGE F. 7 M.N. 333 SUB. 10 DI PROPRIETA DEI [REDACTED], DA ESERCITARSI LUNGO IL CONFINE EST DEL FONDO SERVENTE PER UN LARGHEZZA COSTANTE DI METRI 3 (TRE). LE PARTI DICHIARANO CHE IL SOTTOTETTO DELL'UNITA IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE, F.7 M.N. 333 SUB. 4, DI PROPRIETA DEL SIGNOR [REDACTED] NON POTRA ESSERE SOPRAELEVATO O COMUNQUE ADIBITO AD ABITAZIONE SENZA UN ACCORDO TRA LE STESSE. LA PARTE ACQUIRENTE AUTORIZZA LA PARTE VENDITRICE A SOPRAELEVARE ED AMPLIARE L'EDIFICIO ACCESSORIO AL FABBRICATO RESIDENZIALE, IDENTIFICATO CON IL MAPPALE F. 7 M.N. 333 SUB. 4 E 11, CON POSSIBILITA DI TRASFORMARLO IN ABITAZIONE, IL TUTTO SUBORDINATAMENTE ALLE PRESCRITTE AUTORIZZAZIONI COMUNALI.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 04/04/2008, a favore di , ROLO BANCA 1473 spa contro [REDACTED]; A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 20/06/2001 ai nn. 101878; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/06/2001 ai nn. 9501/1609; Note: Annotazione n. 735 del 4-4-2008 cancellazione totale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

; A rogito di NOTAIO GRECO in data 30/06/2006 ai nn. 1960/1087 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/07/2006 ai nn. 12532/7240; LA VENDITA DELLA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA IN PARTICOLARE CON LE SERVITU' COSTITUITE CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, REGISTRATO A PORDENONE IN DATA 21 LUGLIO 1998 AL N. 2554/I, IVI TRASCRITTO IN DATA 21 LUGLIO 1998 AI NN. 9438/6890 E 9439/6891. LA VENDITA IN OGGETTO VENIVA EFFETTUATA ALTRESI' CON TUTTI GLI ATTI, I PATTI, CLAUSOLE, OBBLIGHI, CONDIZIONI, VINCOLI E SERVITU' CONTENUTI E/O RICHIAMATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DR. GIOVANNI PASCATTI, NOTAIO IN SAN VITO AL TAGLIAMENTO, IN DATA 1 LUGLIO 1998, REP.N. 78743/20102, SOPRA MEGLIO CITATO, CHE DEVONO INTENDERSI COME INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI. IN FORZA DEL TRASCRIVENDO ATTO I CONIUGI [REDACTED] STITUIVANO, SENZA ONERI DI CORRISPETTIVO, A CARICO DELLA CORTE DI PERTINENZA DISTINTA ALCATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CORDOVADO (PN) AL FOGLIO 7, PARTICELLA 333, SUB. 13, ACQUISTATA CON IL TRASCRIVENDO CONTRATTO, ED A VANTAGGIO DELLA CORTE DISTINTA AL FOGLIO 7, PARTICELLA 523, SUB. 3, DI PROPRIETA' PER I DIRITTI PARI AD 1/2 CIASCUNO DEI SIGNORI [REDACTED] CHE ACCETTAVANO, LA SERVITU' DI TRANSITO PER OGNI USO E MEZZODA ESERCITARSI SU TUTTA LA LUNGHEZZA E LARGHEZZA DEL FONDO SERVENTE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED] A rogito di NOTAIO PASCATTI in data 27/03/2008 ai nn. 145509/35505; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/04/2008 ai nn. 5547/1000; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; Note: Relativo al F. 7 mapp. 523 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 07/09/2015 ai nn. 1432/2015; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/01/2016 ai nn. 1176/166; Importo ipoteca: € 14139,90; Importo capitale: € 24000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIB. DI PN in data 13/06/2016 ai nn. 2457 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/06/2016 ai nn. 8719/5861.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 1.1 Abitazione principale**  
sito in Cordovado (Pordenone),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pertinente

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

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D - 176,38

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

- approvvigionamento acqua potabile da pozzo non sono disponibili analisi
- scarichi con sistema statico e collegamento fognario
- nel vano lavanderia è presente autoclave e caldaia abitazione Foglio 7 mapp. 333
- autorizzazione passo carraio non presente

**Identificativo corpo: 1.2 Autorimessa di pertinenza**  
sito in Cordovado (Pordenone),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pertinente

**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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che vi sono alcune finestre che si affacciano all'interno dell'auto-  
rimessa prive della caratteristica REI

**Identificativo corpo: 1.3 Terreno agricolo di pertinenza**  
agricolo sito in Cordovado (Pordenone),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pertinente

**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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

- sul terreno sono presenti componenti impiantistici (cisterna gasolio, tubazioni non ispezionabili) dell'immobile a cui è collegato ovvero F. 7 mapp 523
- sul terreno vi è un manufatto in precarie condizioni utilizzato come deposito da demolire in

quanto privo di autorizzazioni  
- le recinzioni non risultano avere titolo edilizio

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/01/1992 al 01/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 22/01/1992, ai nn. 44224/12077; registrato a PORDENONE, in data 10/02/1992, ai nn. 943/IV; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1992, ai nn. 1901/1706.

Note: Allegato n. 5 - Atto n. 1

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno) dal 04/03/2001 al 04/07/2007 . In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 04/06/2001, ai nn. 101585/24672; registrato a PORDENONE, in data 21/06/2001, ai nn. 2833/iv; trascritto a PORDENONE, in data 12/06/2001, ai nn. 8883/6420.

Note: Riferito esclusivamente al Foglio 7 mappale 488 sub 2-3-4 - Allegato n. 5 - Atto n. 3

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO G. GERARDI, in data 04/07/2007, ai nn. 50150/17056; registrato a PORDENONE, in data 20/07/2007, ai nn. 7924/IV; trascritto a PORDENONE, in data 23/07/2007, ai nn. 14191/8317.

Note: Allegato n. 5 - Atto n. 4 - abitazione -

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/01/1992 al 01/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 22/01/1992, ai nn. 44224/12077; registrato a PORDENONE, in data 10/02/1992, ai nn. 943/IV; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1992, ai nn. 1901/1706.

Note: Allegato n. 5 - Atto n. 1

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno) dal 04/03/2001 al 04/07/2007 . In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 04/06/2001, ai nn. 101585/24672; registrato a PORDENONE, in data 21/06/2001, ai nn. 2833/iv; trascritto a PORDENONE, in data 12/06/2001, ai nn. 8883/6420.

Note: Riferito esclusivamente al Foglio 7 mappale 488 sub 2-3-4 - Allegato n. 5 - Atto n. 3

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO G. GERARDI, in data 04/07/2007, ai nn. 50150/17056; registrato a PORDENONE, in data 20/07/2007, ai nn. 7924/IV; trascritto a PORDENONE, in data 23/07/2007, ai nn. 14191/8317.

Note: Allegato n. 5 - Atto n. 4 - abitazione -

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/01/1992 al 01/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 22/01/1992, ai nn. 44224/12077; registrato a PORDENONE, in data 10/02/1992, ai nn. 943/IV; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1992, ai nn. 1901/1706.

Note: Allegato n. 5 - Atto n. 1

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno) dal 04/03/2001 al 04/07/2007 . In forza di DONAZIONE DI QUOTE IMMOBILIARI - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 04/06/2001, ai nn. 101585/24672; registrato a PORDENONE, in data 21/06/2001, ai nn. 2833/iv; trascritto a PORDENONE, in data 12/06/2001, ai nn. 8883/6420.  
Note: Riferito esclusivamente al Foglio 7 mappale 488 sub 2-3-4 - Allegato n. 5 - Atto n. 3

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO G. GERARDI, in data 04/07/2007, ai nn. 50150/17056; registrato a PORDENONE, in data 20/07/2007, ai nn. 7924/IV; trascritto a PORDENONE, in data 23/07/2007, ai nn. 14191/8317.  
Note: Allegato n. 5 - Atto n. 4 - abitazione -

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 1  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: COSTRUIRE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/02/1973 al n. di prot. 395

NOTE: Trattasi della pratica edilizia per la costruzione del fabbricato posto in fronte all'edificio oggetto della presente . Con questo titolo è stato edificato , attraverso l'ampliamento dell'accessorio , il fabbricato in oggetto

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Abitazione in villini [A7]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 2  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE

La pratica non è mai stata rilasciata e la recinzione non è stata realizzata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Abitazione in villini [A7]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 3  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato accessorio uso autorimessa e tettoia di pertinenza al fabbricato residenziale F. 7 mapp. 333

Presentazione in data 09/09/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 14/10/1997 al n. di prot. 5556

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Abitazione in villini [A7]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 4  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/2000 al n. di prot. 6562

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura concessione edilizia

Per lavori: Volturazione C.E. n. 42 del 15-9-2000

Rilascio in data 18/06/2001 al n. di prot. 3896

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Per lavori: Variante alla concessione edilizia n. 42/00 relativa alla costruzione di un fabbricato unifamigliare e recinzione

Presentazione in data 12/07/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/2002 al n. di prot. 4287/7981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Posto auto [PA]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: COSTRUIRE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/02/1973 al n. di prot. 395

NOTE: Trattasi della pratica edilizia per la costruzione del fabbricato posto in fronte all'edificio oggetto della presente. Con questo titolo è stato edificato, attraverso l'ampliamento dell'accesso, il fabbricato in oggetto

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Posto auto [PA]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE

La pratica non è mai stata rilasciata e la recinzione non è stata realizzata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Posto auto [PA]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato accessorio uso autorimessa e tettoia di pertinenza al fabbricato residenziale F. 7 mapp. 333

Presentazione in data 09/09/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 14/10/1997 al n. di prot. 5556

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Posto auto [PA]** sito in

Numero pratica: Pratica edilizia 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 16/06/2000 al n. di prot.  
Rilascio in data 15/09/2000 al n. di prot. 6562  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Posto auto [PA]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Voltura concessione edilizia  
Per lavori: Volturazione C.E. n. 42 del 15-9-2000  
Rilascio in data 18/06/2001 al n. di prot. 3896  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

**Posto auto [PA]** sito in  
Numero pratica: Pratica edilizia 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante  
Per lavori: Variante alla concessione edilizia n. 42/00 relativa alla costruzione di un fabbricato unifamigliare e recinzione  
Presentazione in data 12/07/2002 al n. di prot.  
Rilascio in data 20/12/2002 al n. di prot. 4287/7981  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza su dislivello interno, minime modifiche alla dimensione e posizione dei fori esterni, destinazione ripostiglio non corretta in quanto vi è una cucina e una sala da pranzo, finestre non rei su autorimessa, patio esterno fronte zona ingresso di maggior dimensione

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: differenza su dislivello interno, minime modifiche alla dimensione dei fori esterni, destinazione ripostiglio non corretta in quanto vi è una cucina e una sala da pranzo, finestre non rei su autorimessa, patio zona ingresso di maggior dimensione

sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

##### **Posto auto [PA]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pilastri strutturali mancanti nel disegno

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: pilastri strutturali mancanti nel disegno

sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si segnala che vi sono alcune finestre che si affacciano all'interno dell'autorimessa prive della caratteristica REI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: - sul terreno vi è un manufatto in precarie condizioni utilizzato come deposito da demolire in quanto privo di autorizzazioni  
- le recinzioni non risultano avere titolo edilizio

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza

## **7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione in villini [A7]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Abitazione principale

**Posto auto [PA]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Autorimessa di pertinenza

agricolo

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.3 Terreno agricolo di pertinenza



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **1.1 Abitazione principale**

Trattasi di un fabbricato unifamiliare residenziale, posto a circa 1,5 km dalla piazza centrale del capoluogo. Il fabbricato è caratterizzato da un accesso carraio e pedonale in promiscuità con altro fabbricato, il lotto di pertinenza risulta recintato. Il fabbricato presenta una forma regolare iscrivibile in un rettangolo allungato, esso è caratterizzato da un ingresso collegato direttamente ad un vano soggiorno, cucina, pranzo, nella parte centrale vi è un lungo corridoio avente funzione distributiva tra locali della zona notte ed altri locali accessori. La zona notte è caratterizzata dalla presenza di una camera matrimoniale, due camere singole e un servizio igienico. Il disimpegno della parte accessoria da accesso ad un bagno ed una stanza ripostiglio (attualmente utilizzata come cucina/pranzo). All'esterno sul fronte nord vi è un accessorio (in uso promiscuo con altra unità immobiliare vds avvertenze) destinato a ripostiglio/lavanderia/centrale termica. Sul fronte sud vi è un ampio porticato con annessa centrale termica.

Internamente la maggior superficie è caratterizzata da una gradevole copertura avente struttura in legno, mentre il vano accessorio e il pranzo cucina con copertura laterocemento inclinata. Il fabbricato è stato edificato in tempi relativamente recenti quindi si presume in conformità con le normative vigenti all'epoca di costruzione (vds allegato 11 collaudo, cert. impianti). L'impianto elettrico è completamente sottotraccia dotato di frutti di recente fattura esso è dotato delle protezioni minime previste per legge come attestato dalla certificazione. L'impianto di riscaldamento è dotato di generatore di calore a gasolio con terminali d'impianto caratterizzato da radiatori in alluminio e scaldi salviette nei bagni collegati a tubazioni in rame isolato. Vi è presente un'impianto di climatizzazione estiva posizionato in ingresso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 d [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973 (accessorio)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (ampliamento e cambio d'uso)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.1 media

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione generali e l'uso è compatibile con la vetustà dello stesso. Si segnalano fenomeni di umidità di risalita lungo le murature perimetrali. Si ritiene opportuna la tinteggiatura interna ed esterna.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

- Note: copertura a vista nella parte di abitazione in laterocemento inclinata nella parte accessoria

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: presente umidità di risalita
Pavim. Esterna	condizioni: <b>buone</b> - Note: palladiana
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> - Note: piastrelle in ceramica, palladiana
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: portoncino blindato residenziale
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento in piastrelle ceramiche
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: trattasi di vasche di depurazione, le acque chiare sono collegate alla fognatura. la rete non è ispezionabile
Gas	rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: alimentazione piano cottura con bombola a gas da verificare conformità aperture ventilazione aerazione e posizionamento bombola
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>buone</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Vengono calcolate le superfici lorde delle murature come d'uso nella zona

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA PRINCIPALE	sup lorda di pavimento	1,00	140,00	€ 1.050,00
CENTRALE TERMICA	sup lorda di pavimento	0,50	2,00	€ 1.050,00
PORTICATO	sup lorda di pavimento	0,50	4,75	€ 1.050,00
LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	0,40	4,00	€ 1.050,00
			<b>150,75</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: CORDOVADO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **1.2 Autorimessa di pertinenza**

Trattasi di tettoia aperta sul lato corto avente una struttura in acciaio in comune ad altra unità immobiliare e copertura in fibrocemento, la pavimentazione è in battuto di cemento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.72 m / 2.46 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione generali e l'uso è compatibile con la vetustà dello stesso.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vengono calcolate le superfici lorde delle murature come d'uso nella zona

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	1,00	28,00	€ 400,00
			28,00	

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: CORDOVADO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **1.3 Terreno agricolo di pertinenza**

Trattasi di terreno agricolo destinato a pertinenza dell'abitazione principale F. 7 mapp. 523. Attualmente è utilizzato a prato esso risulta recintato, vi sono presenti impianti dell'abitazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.330,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vengono calcolate le superfici lorde delle murature come d'uso nella zona

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO AGRICOLO	sup lorda di pavimento	1,00	1.330,00	€ 20,00
			<b>1.330,00</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Metodo di valutazione comparativa tra immobili simili

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordovado;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenti immobiliari e tecnici operanti nel comune ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 700 - 800;

Altre fonti di informazione: Annunci immobiliari, siti web specialistici.

**8.2 Valutazione corpi:****1.1 Abitazione principale. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima per confronto diretto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA PRINCIPALE	140,00	€ 1.050,00	€ 147.000,00
CENTRALE TERMICA	2,00	€ 1.050,00	€ 2.100,00
PORTICATO	4,75	€ 1.050,00	€ 4.987,50
LAVANDERIA	4,00	€ 1.050,00	€ 4.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 158.287,50

Valore corpo € 158.287,50

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 158.287,50

Valore complessivo diritto e quota € 158.287,50

**1.2 Autorimessa di pertinenza. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima per confronto diretto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	28,00	€ 400,00	€ 11.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.200,00
Valore corpo			€ 11.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.200,00

**1.3 Terreno agricolo di pertinenza. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima per confronto diretto con immobili simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	1.330,00	€ 20,00	€ 26.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.600,00
demolizione, regolarizzazione detrazione			€ -1.600,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Abitazione principale	Abitazione in villini [A7]	150,75	€ 143.212,50	€ 158.287,50
1.2 Autorimessa di pertinenza	Posto auto [PA]	28,00	€ 8.400,00	€ 11.200,00
1.3 Terreno agricolo di pertinenza	agricolo	1.330,00	€ 18.354,00	€ 25.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 29.173,13  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.814,37

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 150.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 160.000,00



**Note finali dell'esperto:**

- A) Gli importi relativi alle pratiche tecnico amministrative e gli importi delle opere di adeguamento sono da verificare con le rispettive amministrazioni e ditte esecutrici.
- B) Gli originali delle certificazioni richieste sono depositate in originale presso il mio studio e disponibili a semplice richiesta degli interessati.
- C) La valutazione di quanto richiesto dal quesito è stata condotta sulla base di quanto è stato consegnato dal Comune di Cordovado, dalla documentazione ricevuta dalla proprietà e da altri documenti reperiti presso Enti pubblici

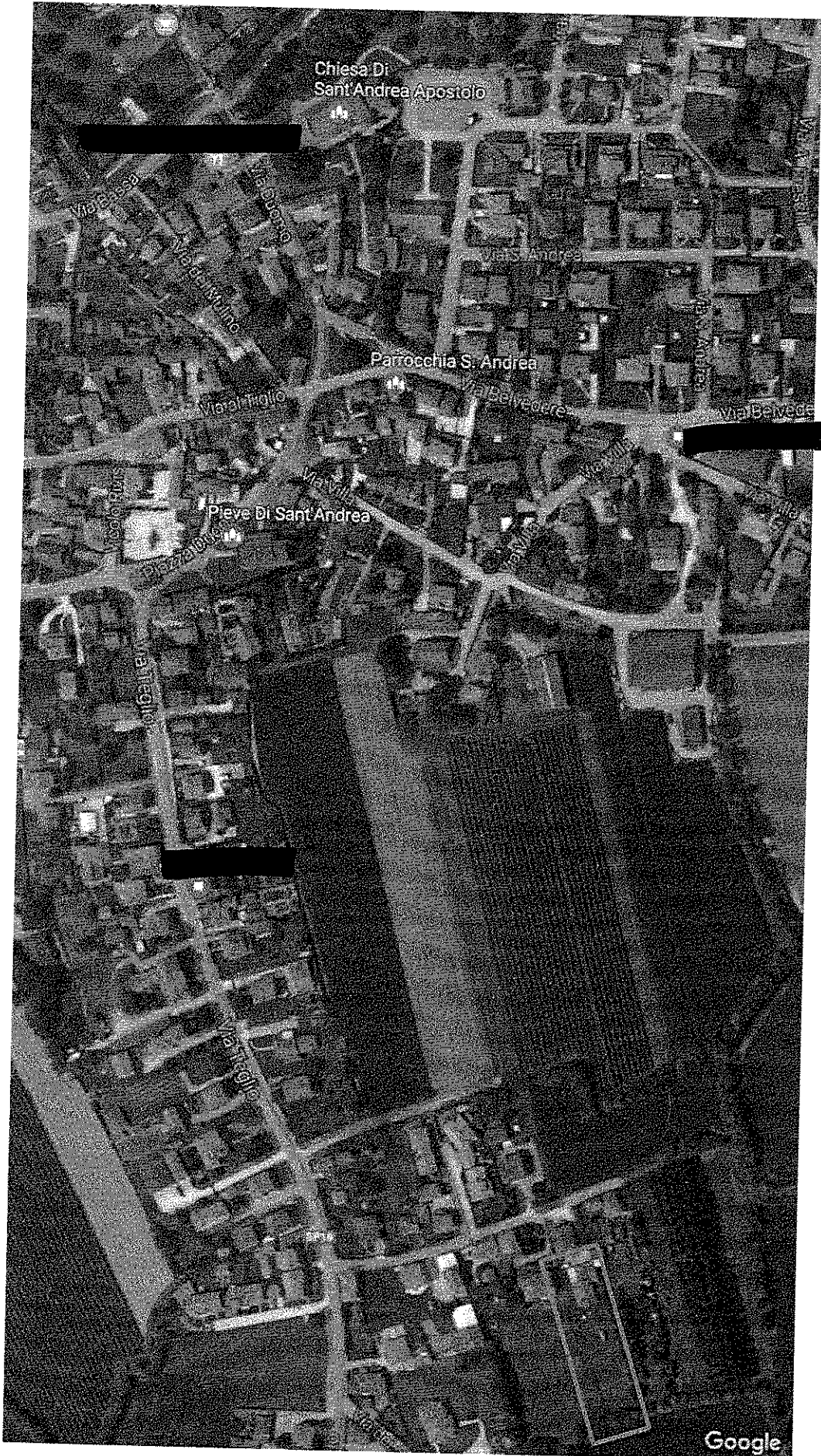
La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata anche in forma cartacea. Alle parti viene inviata tramite PEC/posta elettronica mano con link attraverso sistema di condivisione documenti informatici (Google Drive) o con raccomandata a mano .

**Allegati**

- 1 – ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 – ESTRATTO P.R.G.C.
- 4 – VISURE CATASTALI
- 5 – TITOLI DI PROPRIETÀ
- 6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 – TITOLI EDILIZI
- 8 – PLANIMETRIE CATASTALI
- 9 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV. SANZIONATORI
- 10 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- 11 - DOC. TECNICA (CERT.IMP.-COLLAUDO-FOGNATURA)
- 12 – CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE - DEMOGRAFICHE
- 13 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- 14 - VERBALE PRIMO ACCESSO

Data generazione:  
31-03-2017 15:03:42

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**



E=17200



ALLEGATO N. 2

Estratto Mappa Catastale

I Particella: 490

Comune: CORDOVADO  
Foglio: ?

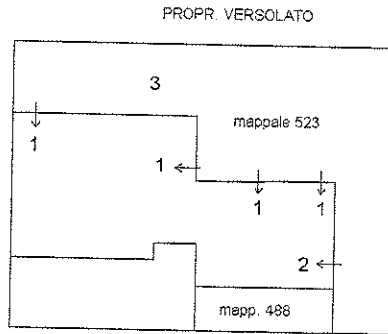
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Feb-2017 16:28:37  
Prot. n. T293551/2017

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cristante Gianluca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 997

Comune di Cordovado		Protocollo n. PN0111233 del 30/08/2004	
Sezione: Foglio: 7	Particella: 523	Tipo Mappale n. 136271 del 26/08/2003	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2017 - n. T343396 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 7 - Particella: 523 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0111233 del 30/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordovado

Via Delle Fornaci

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 523

Subalterno: 1

Compilata da:

Cristante Gianluca

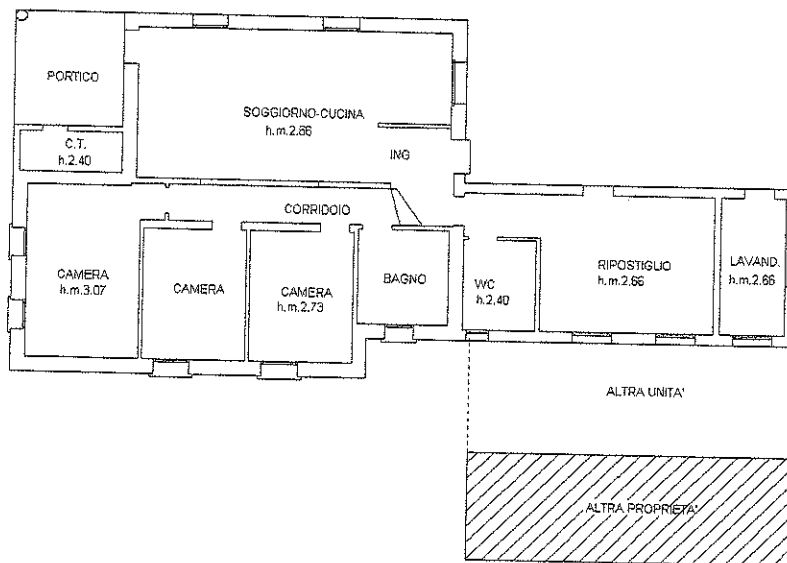
Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

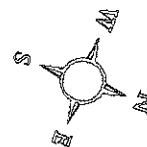
N. 997

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2017 - n. T297772 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 7 - Particella: 523 - Subalterno: 1 >  
VIA DELLE FORNACI n. 14 piano: T;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0111233 del 30/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordovado

Via Delle Fornaci

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 523

Subalterno: 2

Compilata da:  
Cristante Gianluca

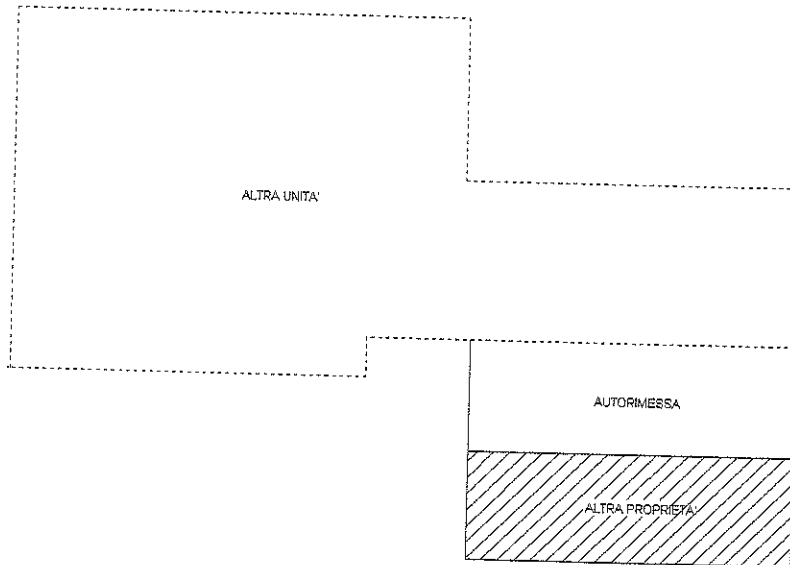
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

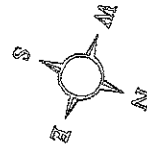
N. 997

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H. 235/265



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 7 - Particella: 523 - Subalterno: 2 >  
VIA DELLE FORNACI n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti