

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**Banca Popolare di Cividale Scpa**

contro:



N° Gen. Rep.

**81/2014**

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

25-03-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni:

**Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

IN COMUNE DI ARBA  
AREA URBANA

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
LOTTO 004**

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

Codice fiscale: **TRLNTN64L14G888E**

Partita IVA: **01136720933**

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

Telefono: **0434565110**

## AREA URBANA

COMUNE DI ARBA (Pordenone)

Via Sclavons 46

### Operazione peritali:

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

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

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

### Proroghe per il deposito della relazione:

E' stata richiesta al Giudice proroga per il deposito della relazione.

### Residenza:

### Stato civile:

separazione dei beni.

---

## LOTTO 004

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### CORPO A4

Identificativo dell'immobile corpo: A1

**Area urbana in Arba (Pordenone) CAP.33090 – Via Umberto I**

#### Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà per 1/2**

#### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi

hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/2

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/2

**Arba - Foglio 4 Particella 1348,**

Foglio 4, particella 1348 qualità AREA URBANA PT. superficie catastale 28

Derivante da:

Provenienza Atto di compravendita del 01.07.1999 rep.n.66368 notaio Jus Romano, trascritto a Pordenone il 27 luglio 1999 ai nn.7547/10736

Confini: Particelle 753-758

Conformità catastale:

Nessuna.

**Non si dichiara la conformità catastale**

Sul terreno è edificata una porzione di immobile composta da cucina e bagno, anche se non accatastato, collegati e facenti di fatto parte dell'unità immobiliare ricadente sul mappale 752 identificata con il sub.5 di altra proprietà.

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

Si

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

Si

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate (nessuna)

**Attrazioni storiche:** Non specificate (nessuna)

**Principali collegamenti pubblici:** Corriera di linea

**Servizi offerti dalla zona:** Chiesa, Scuola, Negozi

## 3. STATO DI POSSESSO

Note:

Soprastante il terreno è edificata una porzione di fabbricato del map.752

Non risultano atti di locazione registrati a nome dei contribuenti in qualità di "dante causa".

Si allega certificazione Agenzia delle Entrate del 13.01.2015.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/03/2014 ai nn. 3391 2704  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-13-10-15.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 71.406,79  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2013 ai nn. 8426 1141

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 265.000,00 - Importo capitale: € 209.540,35  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2013 ai nn. 10217 1428

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - VOLKSBANK SOC.COOP. Soc.Coop contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 94.781,59 - Importo capitale: € 115.000,00  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 10344 1438  
Note:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 63.972,52  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2103 ai nn. 12889 1861

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente** Trattasi di terreno

**Indice di prestazione energetica:** Trattasi di terreno

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Le servitù sono quelle riportate sull'atto notarile di compravendita di ultima provenienza allegato alla presente relazione, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per l'intero dal **01/07/1999 ad oggi (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Jus Romano in data 01/07/1999 ai nn. 66368 registrato Pordenone in data 20/07/1999 ai nn. 501 trascritto a Pordenone in data 27/07/1999 ai nn. 10736 7547.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Trattasi di una piccola porzione di terreno entro la corte interna di un fabbricato composto da più unità immobiliari residenziali. Sul terreno è edificata una porzione d'immobile composta da cucina e bagno, anche se non accatastato, collegati e facenti di fatto parte dell'unità immobiliare ricadente sul mappale 752 identificata con il sub.5 di altra proprietà.

L'immobile è di fatto invendibile e il valore attribuito è del tutto simbolico.

Regolarizzabili mediante:

Nessuna

Descrizione delle opere da sanare:

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

NOTE: Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno a destinazione residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Zona omogenea:	Zona B1 di antico impianto trasformate.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Costruzione di locali abitativi in assenza di permessi edilizi
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica;**

**Descrizione:**

**Area Urbana pertinenziale di cui al punto A4**

Trattasi di una piccola porzione di terreno entro la corte interna di un fabbricato composto da più unità immobiliari residenziali.

Sul terreno è edificata una porzione d'immobile composta da cucina e bagno, anche se non accatastato, collegati e facenti di fatto parte dell'unità immobiliare ricadente sul mappale 752 identificata con il sub.5 di altra proprietà.

**L'immobile nello stato attuale non è commerciabile e per questo il valore attribuito è del tutto simbolico.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Piena proprietà per 1/2  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione di [REDACTED] a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED]  
[REDACTED] anno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/2 piena Proprietà

Superficie catastale (non rilevata)

complessiva di mq **28**

Forma

Il terreno è di forma quadra e orografia piana.

Stato di manutenzione generale:

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Nessuna descrizione

Componenti edilizie e costruttive:

Nessuna descrizione

Impianti:

Nessuna descrizione

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	Superficie Catastale	28,00	1,00	28,00

Mq. 28,00

Mq. 28,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

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

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Uffici del registro di, Ufficio tecnico di Arba, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) per area edificabile Euro 20/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A4		0,00	0,00	<b>560,00</b>	<b>280,00</b>

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

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

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 70,00
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 28,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 182,00</b>
---	-----------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**NOTA:**

**L'immobile nello stato attuale non è commerciabile e per questo il valore attribuito è del tutto simbolico.**

Data generazione:  
31-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



**Allegati**

ALLEGATI LOTTO 004

- Estratto per riassunto di matrimonio.
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Aggiornamento visure catastali.
- Estratto catastale.
- Copia atto provenienza.
- Certificazione d'inesistenza contratti di locazione.

N=900

E=800

I Particella: 418



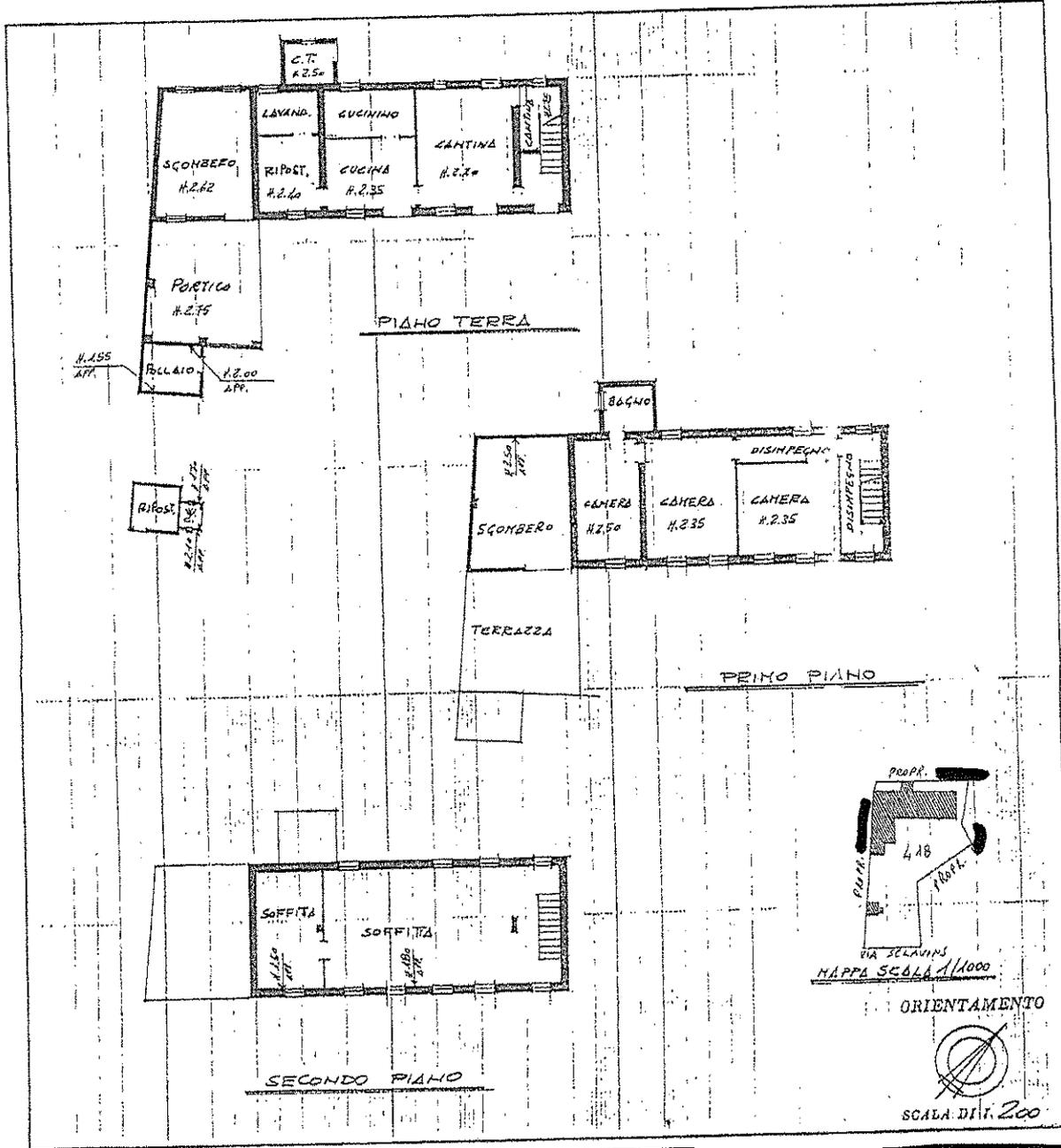


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDEONONS Via SLAVOVINS

Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CORDEONONS



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

PARTITA 1124	FOGLIO 39
BUSTA _____	MAPPA 418
CATEG. _____	SUB. /

Compilata dal GEOM. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PORDENONE

DATA 10-10-86

Firma: [REDACTED]

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Scpa**

contro:



N° Gen. Rep.

**81/2014**

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

25-03-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni:

**Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

IN COMUNE DI CORDENONS

FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
LOTTO 001**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**  
Codice fiscale: TRLNNTN64L14G888E  
Partita IVA: 01136720933  
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
Telefono: 0434565110

## **FABBRICATO E PERTINENZA SCOPERTA**

COMUNE DI CORDENONS (Pordenone)

Via Sclavons 46

### Operazione peritali:

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

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

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

### Proroghe per il deposito della relazione:

E' stata richiesta al Giudice proroga per il deposito della relazione.

### Residenza:

[REDACTED]

### Stato civile:

separazione dei beni.

---

## **LOTTO 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **CORPO A1**

Identificativo dell'immobile corpo: A1

**Abitazione di tipo economico - Cordenons (Pordenone) CAP 33084 - Via Sclavons 46**

#### Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà per 1/4**

[REDACTED]

#### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione de [REDACTED] rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/4 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Cordenons - Foglio 34 Particella 418,**

Via Sclavons 46, piano T-1-2, sezione censuaria Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 9, rendita € 557,77

Derivante da: VARIAZIONE del 16/10/1986 n.5285/A.1/1986 in atti dal 16/11/1999 (protocollo n. 20936) R. A. 98/99 CLS VARIAZIONEDI CLASSAMENTO

Confini:

Particelle 202-203-204-419-1151-Via Sclavons

Note:

Al Catasto dei Terreni gli immobili sono descritti come area urbana di mq.590.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Demolite alcune superfetazioni esterne (Pollaio, concimaia, ripostiglio wc).  
Errata intestazione per mancata voltura della separazione dei beni coniugi.

**SI EVIDENZIA**

1-Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma.C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna al Punto4 lettera B si evidenzia che in sede di liquidazione degli immobili (atto Notaio Paolo Vuolo Rep.3323 del 17.12.2008) la quota assegnata al Signor [REDACTED] è di 1/2 in comunione dei beni.

2-Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di Tipo mappale e Docfa  
Presentazione di Voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Demolizione di alcune superfetazioni esterne (Pollaio, concimaia, ripostiglio wc).

Oneri Totali:

Presentazione di Tipo mappale e Docfa € 1.500,00  
Presentazione di Voltura catastale € 200,00

**Non si dichiara la conformità catastale**

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

**Si**

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

**No**

Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma. C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna, è dichiarato rispettato nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita delle eredità in morte di

[REDACTED]

**CORPO B1**

Identificativo dell'immobile corpo B1:

**Terreno a destinazione residenziale- Cordenons (Pordenone) CAP 33084 - Via Sclavons 46**

Quota e tipologia del diritto:

**Piena proprietà per 1/4**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con annotazione del [REDACTED] rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED] [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] -1/4 piena Proprietà

[REDACTED] -1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED] Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Cordenons - foglio 34, particella 203**

Qualità Semm.Irr.Arb., classe 3, superficie catastale Ha 00.04.20, reddito dominicale: € 3,25, reddito agrario: € 1,95

Derivante da:

TIPO MAPPALE del 17/09/1986 n.5964.1/1986 in atti dal 07/12/2002 (protocollo n. 214034)

Confini:

Particelle 418,199,204,202

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Errata intestazione per mancata voltura della separazione dei beni.

SI EVIDENZIA

1-Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma.C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna al Punto4 lettera B si evidenzia che in sede di liquidazione degli immobili (atto Notaio Paolo Vuolo Rep.3323 del 17.12.2008) la quota assegnata al Signor [REDACTED] è di 1/2 in comunione dei beni.

2-Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di Voltura catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Errata intestazione per mancata voltura della separazione dei beni.

Oneri Totali:

Presentazione di Voltura catastale € 200,00

**Non si dichiara la conformità catastale**

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

Si

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

No

Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma. C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna, è dichiarato rispettato nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita delle eredità in morte di [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Identificativo corpo: A1 e B1**

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate (nessuna)

**Attrazioni storiche:** Non specificate (nessuna)

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Asilo, Negozi, Chiesa, Attività commerciali

### 3. STATO DI POSSESSO

**Identificativo corpo: A1**

**Abitazione di tipo economico sito in Cordenons (Pordenone), Via Sclavons 46**

L'immobile è Libero

Note:

Non risultano atti di locazione registrati a nome dei contribuenti in qualità di "dante causa".  
Si allega certificazione Agenzia delle Entrate del 13.01.2015.

**Identificativo corpo: B1**

**Terreno residenziale sito in Cordenons (Pordenone), Via Sclavons 46**

L'immobile è Libero

Note:

Non risultano atti di locazione registrati a nome dei contribuenti in qualità di "dante causa". Si allega certificazione Agenzia delle Entrate del 13.01.2015.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Identificativo corpo: A1 e B1**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/03/2014 ai nn. 3391 2704  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-13-10-15

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 71.406,79 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2013 ai nn. 8426 1141.  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348

Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 265.000,00 - Importo capitale: € 209.540,35

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2013 ai nn. 10217 1428

Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12-9 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - VOLKSBANK SOC.COOP. Soc.Coop contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 94.781,59 - Importo capitale: € 115.000,00  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 10344 1438

Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-8-9-12-14 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 63.972,52  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2103 ai nn. 12889 1861  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 5/8 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Nessuna

**Identificativo corpo: A1**

**Fabbricato in Cordeñons (Pordenone), Via Sclavons 46**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna non è condominio

Millesimi di proprietà:

Non è condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Trattasi di vecchio immobile privo di accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe G (vedi APE)

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo di riscaldamento

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori:

Le servitù sono quelle riportate sugli atti di compravendita di provenienza, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

**Identificativo corpo: B1**

**Terreno residenziale in Cordenons (Pordenone), Via Sclavons**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Nessuna

Millesimi di proprietà:

Trattasi di terreno pertinenziale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Trattasi di terreno pertinenziale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Trattasi di terreno pertinenziale

Attestazione Prestazione Energetica presente

Trattasi di terreno pertinenziale

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori: Le servitù sono quelle riportate sull'atto notarile di compravendita di ultima provenienza allegato alla presente relazione, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARIO

**Identificativo corpo: A1 e B1**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per la quota di 1/4  
[REDACTED] per la quota di 1/4  
[REDACTED] per la quota di 1/2

Dal **17/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Dottor Paolo Vuolo in data 17/12/2008 ai nn. 3323/2413 trascritto a Pordenone in data 16/01/2009 ai nn. 438 602

Nota 1

Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma. C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna al Punto4 lettera B si evidenzia che in sede di liquidazione degli immobili (atto Notaio Paolo Vuolo Rep.3323 del 17.12.2008) la quota assegnata al Signor [REDACTED] è di 1/2 in comunione dei beni. Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Nota 2

Nella relazione ai sensi dell'art.567 seconda comma. C.P.C. redatta dal Notaio Menazzi Giovanna, è dichiarato il rispetto, nel ventennio, del principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita delle eredità in morte di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Identificativo corpo: A1**

**Abitazione di tipo economico**

**Cordenons (Pordenone) CAP: 33084, Via Sclavons 46**

Identificativo: Costruzione di una tettoia - Prot.6336/1957

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/11/1957 al n. di prot. 6336

Identificativo: Ampliamento Stalla, costruzione portico con sovrastante fienile e di una concimaia - Prot. 5913/1961

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Ampliamento Stalla, costruzione portico con sovrastante fienile e di una concimaia  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 06/11/1961 al n. di prot. 5913

Identificativo: Costruzione tratto di recinzione - Aut.nr.279 Pratica 00475/996  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Costruzione tratto di recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 13/12/1996 al n. di prot. Aut.nr.279 Pratica 00475/996

Identificativo: Sanatoria Opere abusive -Prot.12597/1986  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento abitazione e variazioni interne ed esterne  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 25/06/1986 al n. di prot. 12597  
L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE:

E' stato rilasciato dal Comune di Cordenons il certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori con prot.23325/0003439 del 23.02.2015.

Il certificato attesta che i fabbricati sono stati oggetto d'istanza di Condono Edilizio ma come riportato anche nell'ultimo atto di compravendita non è stato rilasciato dal Comune l'atto conclusivo a chiusura della pratica.

Si allega documento.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo: A1**

**Abitazione di tipo economico**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono stati demoliti alcuni accessori e alcune superfetazioni in assenza di comunicazione.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di comunicazione al Comune.

Descrizione delle opere da sanare:

Oneri Totali previsti:

€ 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Identificativo corpo: A1****Abitazione di tipo economico**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.7.13 RESIDENZIALE Mista ad Alta Intensità - CORRIDOIO Vetrina Commerciale di interesse ambientale di Via Sclavons.
Norme tecniche di attuazione:	Punto 5.13. Prescrizioni per l'Ambito B.7.13. a nord di via Sclavons: L'ambito è soggetto a intervento massimo di n.30 alloggi/ettaro. Art.110.Corridoio - Vetrina Commerciale di interesse ambientale di Via Sclavons: Vedasi certificato di destinazione allegato .
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.30 alloggi/ettaro
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Non Specificato

Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Terreno residenziale**

**Identificativo corpo: B1**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Zona omogenea:	Porzione terreno in : B.7.13 RESIDENZIALE Mista ad Alta Intensità - CORRIDOIO Vetrina Commerciale di interesse ambientale - Porzione terreno in: Zona Omogenea B.1 Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Punto 5.13. Prescrizioni per l'Ambito B.7.13. a nord di via Sclavos: L'ambito è soggetto a intervento massimo di n.30 alloggi/ettaro. Art.110.Corridoio - Vetrina Commerciale di interesse ambientale di Via Sclavos: Art.58 Zona Omogenea B.1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione: L'ambito è soggetto a intervento massimo di n.30 alloggi/ettaro. Vedasi certificato di destinazione allegato del 30.01.2015 prot.23328/0002005 e certificato di destinazione rettificativo prot.23328/3763.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

**Descrizione:**

**Abitazione e pertinenza di cui al punto A1**

***Vecchio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre ad accessori e porticati.***

Edificio principale:

Piano terra composto di cucina, ripostiglio, lavanderia, wc, disimpegno e cantina con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici ed arrotondata di circa mq.89,60

Piano primo composto di tre camere bagno e disimpegno con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici ed arrotondata di circa mq.89,60

Piano secondo composto di una ampia soffitta con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici di circa mq.89,60

Accessori in ampliamento:

Piano terra deposito attrezzi e piano primo fienile con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici ed arrotondata di circa mq.47,60

Piano terra porticato con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici di circa mq.27,50

## 1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/4

### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/4 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **343.9**

L'edificio originario è stato costruito presumibilmente nei primi del 1900, è' composto di 3 piani fuori terra e ha un'altezza interna variabile (vedi planimetrie allegate).

### Stato di manutenzione generale:

Scarso/fatiscente

### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile è vetusto e in stato di completo abbandono.

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

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

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici qualora esistenti (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi, verifiche e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno, né indagini ambientali.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

Copertura tipologia: **a falde**  
materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>pessime e in parte da demolire</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento battuto, piastrelle, pietra, tavole di legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno o pietra</b> condizioni: <b>pessime</b>

Impianti:

Elettrico	condizioni: <b>da demolire</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>da demolire</b> conformità: <b>non a norma</b>

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**condizioni: **da demolire**conformità: **non a norma**

Termico

condizioni: **da demolire**conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Terra	sup lorda di pavimento	89,60	1,00	89,60
Abitazione Piano Primo	sup lorda di pavimento	89,60	1,00	89,60
Abitazione Piano Soffitta	sup lorda di pavimento	89,60	0,50	44,80
Deposito Piano Terra/Primo	sup lorda di pavimento	47,60	0,50	23,80
Porticato Piano Terra	sup lorda di pavimento	27,50	0,50	13,75
<p>Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Per le soffitte, le tettoie, gli accessori e i muri in comune sono considerati al 50%.            Con tale sistema si avrà una superficie commerciale di mq.261,55.            Per le eventuali pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.</p>				
SOMMANO		Mq. <b>343,90</b>		Mq. <b>261,55</b>

**Descrizione:****Terreno residenziale pertinenziale di cui al punto B1**

**Trattasi di terreno edificabile posto sul retro del fabbricato sopra descritto (identificato con il corpo A1 particella 418) con una superficie catastale (non rilevata) di mq.420.**

L'area ora destinata a prato è interamente recintata con zoccolo e rete metallica.  
 Per la destinazione urbanistica vedi certificato di destinazione allegato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà per 1/4  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del [REDACTED] a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED]  
[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/4 piena Proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/2 piena Proprietà

### Superficie catastale (non rilevata)

complessiva di mq **420**

### Forma

Il terreno è di forma trapezoidale e ha orografia piana.

### Stato di manutenzione generale:

Trascurato

### Condizioni Generali dell'immobile:

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione con onere per il completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente, pulizia e trasporto dei materiali e delle immondizie presenti in discarica a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi, verifiche e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. Di tutto ciò si è tenuto specificamente conto nella formulazione del prezzo a base d'asta con l'applicazione di una decurtazione.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

Trattasi di un terreno

#### Componenti edilizie e costruttive:

Trattasi di un terreno

#### Impianti:

Trattasi di un terreno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di pertinenza	Superficie catastale	420,00	1,00	420,00
E' considerata come superficie commerciale quella catastale e non quella rilevata. Il terreno è interamente recintato				
Catastali		Mq. 420,00		Mq. 420,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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

Nel caso specifico si è tenuto conto alle deficienze statiche e allo stato di abbandono in cui versa l'immobile oggetto di stima.

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

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di di Pordenone , Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Pordenone , Uffici del registro di di Pordenone , Ufficio tecnico di di Cordenons , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari in Cordenons e Pordenone Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

**8. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A1	Abitazione	261,55	343,90	130.775,00	32.693,75
B1	Terreno Residenziale	420,00	420,00	33.600,00	8.400,00
				<b>164.375,00</b>	<b>41.093,75</b>

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

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.273,44
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 4.109,38
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00

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

Valore a corpo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 23.810,94</b>
--	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Impos.Registro

Data generazione:  
31-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



### **Allegati**

#### ALLEGATI LOTTO 001

Estratto atto di matrimonio  
Aggiornamento visure ipotecarie.  
Aggiornamento visure catastali.  
Estratti e planimetrie catastali.  
Copia atto provenienza.  
Certificazione d'inesistenza contratti di locazione.  
Certificazione di destinazione urbanistica.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Permessi edilizi.  
Condono Edilizio  
Rilievo degli immobili.  
Certificazione Energetica.  
Fotografie.

N=1300

Em=600

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND

Via. tel. (0.90 euro)



Comune CORDENONS  
Foglio 35

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

29-Apr-2014 11:38  
Prot n T105212/2014

I Particella 283

MODULARIO  
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1989, N. 350)

Lire  
200

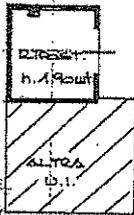
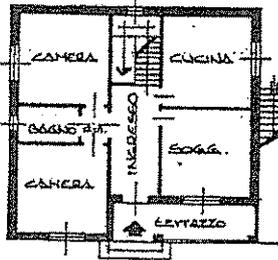
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via ESPERANTO, 28

Diva

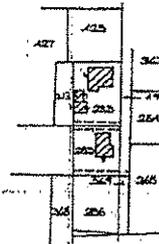
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CORDENONS

508. d

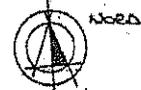
PIANTA PIANO TERRA  
n. = 2,80 mt.



PLANIMETRIA A: 2000  
ESTRATTO DEL FOGLIO  
DI MAPPA U. 28 DEL  
COMUNE DI CORDENONS  
MAPPALE N. 283.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 20 LUG, 1989  
2628/A

Compilata dal geometra  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di CORDENONS  
DATA  
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 1 - VIA ESPERANTO n. 28 piano: T.

Ultima planimetria in atti

10 metri

MODULARIO  
a r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

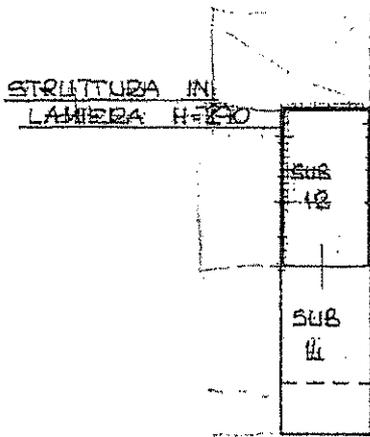
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

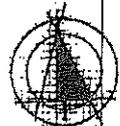
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS via ESPERANTO civ. 28



PIANTA GARAGE

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250

Dichiarazione di N.C.   
Denunce di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI



Prima planimetria in atti  
Identificativi catastali

Data presentazione: 27/10/1998 - Data: 05/05/2014 - n. T247388 - Richiedente: MNZGNN72R70G284A  
della provincia di PORDENONE  
Form. di acquisizione: A4 (210x297) - Form. data: 297

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 12 >  
VIA ESPERANTO - PORDENONE - PAV

MODULARIO  
s. r. n. 497

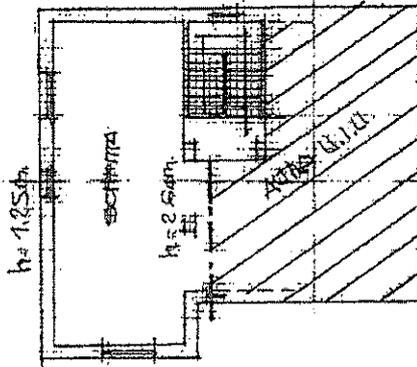


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

M00 - BN (CEU)

LIRE  
200

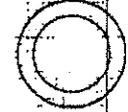
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS ..... via ESPERANTO ..... civ. 28 .....



PAJO SECOVO

10 metri

ORIENTAMENTO

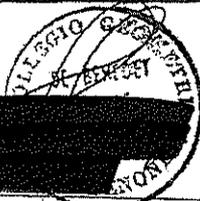


SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 6 >  
VIA ESPERANTO n. 28 - piano 2°

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Pia planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 25/09/1998 - Data: 05/05/2014 - n. T247390 - Richiedente: MNZGNN72R70G284A  
n. 283 - Formule di acquisizione: R4(2108297)

Compilata dal Genetra  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



RISERVATO ALL'UFFICIO

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Scpa**

contro:



N° Gen. Rep. **81/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-03-2015 ore 09:00**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

IN COMUNE DI CORDENONS

APPARTAMENTO E PERTINENZE

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
LOTTO 002**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**  
Codice fiscale: **TRLNTN64L14G888E**  
Partita IVA: **01136720933**  
Studio in: **Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda**  
Telefono: **0434565110**

## **APPARTAMENTO E PERTINENZE**

COMUNE DI CORDENONS (Pordenone)

Via Esperanto 28

### Operazione peritali:

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

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

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

### Proroghe per il deposito della relazione:

E' stata richiesta al Giudice proroga per il deposito della relazione.

### Residenza:

[REDACTED]

### Stato civile:

separazione dei beni.

## **LOTTO 002**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **CORPO A2**

Identificativo dell'immobile corpo: A2

**Abitazione di tipo economico - Cordenons (Pordenone) CAP: 33084 - Via Esperanto 28**

#### Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà per 1/4**

[REDACTED]

#### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del [REDACTED] a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] piena Proprietà per 3/4 e diritto di abitazione

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283, subalterno 1 – abitazione***

Intestazione:

[REDACTED]

-Proprieta` per 3/4

-Proprieta` per 1/4

**foglio 35, particella 283, subalterno 1**

indirizzo Via Esperanto, piano T, sezione censuaria Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 340,86

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2000 n. 2650.1/2000 in atti dal 03/10/2000 (protocollo n. 156005) -DA REND. PROP. A DEFINITIVA D. M.701/94

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283, subalterno 6 -soffitta***

Intestazione:

[REDACTED]

-Proprieta` per 3/4

-Proprieta` per 1/4

**foglio 35, particella 283, subalterno 6**

indirizzo Via Esperanto , piano 2, sezione censuaria Cordenons, categoria C/2, classe 1, consistenza 39, rendita € 36,26

Derivante da:

VARIAZIONE del 25/09/1998 n.B01393.1/1998 in atti dal 25/09/1998 -DIV - ATTRIB. DI CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283, subalterno 12- autorimessa staccata***

Intestazione:

[REDACTED] -Proprieta` per 3/4  
[REDACTED] -Proprieta` per 1/4

**foglio 35, particella 283, subalterno 12**

indirizzo Via Esperanto , piano T, sezione censuaria Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 11, rendita € 16,48

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV - ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283 subalterno 14 – corte esclusiva***

Intestazione:

[REDACTED] -Proprieta` per 3/4  
[REDACTED] -Proprieta` per 1/4

**foglio 35, particella 283, subalterno 14**

indirizzo Via Esperanto , piano T, sezione censuaria Cordenons

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV - ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Corte in uso esclusivo al sub.12 Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 35, particella 283, subalterno 9 - corte esclusiva**

Intestazione:



-Proprietà per 3/4

-Proprietà per 1/4

**foglio 35, particella 283, subalterno 9**

indirizzo Via Esperanto , piano T, sezione censuaria Cordenons

Derivante da:

VARIAZIONE del 25/09/1998 n.801393.1/1998 in atti dal 25/09/1998 -DIV - ATTRIB. DI CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....  
**Note generali:** Foglio 35 particella 283 sub.8, Via Esperanto, P.T. B.C.N.C. - vano scale comune ai subalterni 1,2,6,7.  
.....

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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Asilo, Negozi, Parchi

## 3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati da  comproprietaria per 3/4 e con diritto di abitazione sulla casa coniugale.

Note:

Non risultano atti di locazione registrati a nome dei contribuenti in qualità di "dante causa".

Si allega certificazione Agenzia delle Entrate del 13.01.2015.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/03/2014 ai nn. 3391 2704

Note: Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 5/8 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 71.406,79  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2013 ai nn. 8426 1141

Note: Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] erivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 265.000,00 - Importo capitale: € 209.540,35  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2013 ai nn. 10217 1428

Note: Contro [REDACTED] peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12-9 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE -

VOLKSBANK SOC.COOP. Soc.Coop contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 94.781,59 - Importo capitale: € 115.000,00  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 10344 1438

Note: Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-8-9-12-14 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 63.972,52  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2103 ai nn. 12889 1861

Note: Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 5/8 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  
Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà:  
.....

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  
Non accessibile da adeguare

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si evidenzia quanto segue per gli immobili al fg.35 particella 2,7,13,10,15  
Dall'atto del Notaio Simoncini del 27-10-1998 rep:9381 si evince: a) le parti convenivano che per l'accesso all'unità sub.1, il proprietario di quest'ultima godrà di diritto di accesso dal cancello su via esperanto attraverso la corte sub.10; per l'accesso al garage sub.13 e all'appartamento sub.2, il proprietario godrà del diritto di passaggio sulla corte sub.9.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe F

Note Indice di prestazione energetica:

In comune non sono stati rinvenuti i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento e la proprietà non ha fornito documentazione in merito.

E' invece presente il libretto di caldaia che si allega e si trasmette in copia all'ARES del FVG assieme alla certificazione energetica.

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori:

Le servitù sono quelle riportate sull'atto notarile di compravendita di ultima provenienza allegato alla presente relazione, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████ per la quota di 3/4 ██████████ per la quota di 1/4 dal **05/10/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

In forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Pordenone in data 05/10/1977 ai nn. 69 552 trascritto a Pordenone in data 27/10/1980 ai nn. 11036 9387

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: Costruzione casa civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1962 al n. di prot. 4046

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1963 al n. di prot. 363

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: Costruzione di un ripostiglio di una latrina e di un pollaio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/09/1963 al n. di prot. 5431

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: Sopraelevazione della loro casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/07/1970 al n. di prot. 5102

Intestazione

Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**

Per lavori: Costruzione di un Garage e variazioni al fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/1986 al n. di prot. 11311

Note: E' stato rilasciato dal Comune di Cordenons il certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori con prot.23325/0003439 del 23.02.2015.

Il certificato attesta che i fabbricati sono stati oggetto d'istanza di Condono Edilizio ma non è stato rilasciato l'atto conclusivo a chiusura della pratica.

Si allega documento.

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico e pertinenze [A3]**

Difficoltà al Nulla Osta prot.4046 del 1962:

-Il fabbricato è ruotato rispetto al progetto approvato

-Difficoltà alle forometrie

-Leggere difficoltà perimetrali

Difficoltà al Nulla Osta prot.5102 del 1970:

-Difficoltà ai prospetti sulle terrazze e alle scale esterne

-Leggera variazione della pendenza del tetto

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di sanatoria edilizia

Sanatoria edilizia e spese tecniche pratica da presentare assieme all'appartamento sub.2

Oneri Totali in previsione per unità: € 2.500,00

---

#### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

In comune non sono stati rinvenuti i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento e la proprietà non ha fornito documentazione in merito.

Andrà concordato con l'ufficio tecnico comunale modi e termini per la presentazione della sanatoria.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

---

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea B1 - Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Art.58 Zona Omogenea B.1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione: L'ambito è soggetto a intervento massimo di n.30 alloggi/ettaro. Vedasi certificato di destinazione allegato del 30.01.2015 prot.23328/0002005 e certificato di destinazione rettificativo prot.23328/3763.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.30 alloggi/ettaro.
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione:**  
**Appartamento e pertinenze**

***Appartamento di tipo economico, su fabbricato bifamiliare, con area scoperta così composto:***

Piano terra (sub.1) con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, sottoscala con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.93 (esclusa scala comune sub.8) , una terrazza di circa mq.10 arrotondati e annesso ripostiglio staccato di circa mq.16 arrotondati.

Piano secondo porzione di soffitta (sub.6) con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici ed arrotondata di circa mq.45 (esclusa scala comune sub.8).

Autorimessa (sub.12) descritta tra i corpi accessori di circa mq.11 arrotondati.

Oltre a pertinenze scoperte e aree comuni. Il tutto come rappresentato nelle planimetrie catastali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà per 1/4

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni. Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Comproprietari:

[redacted] per la quota di 3/4

Superficie complessiva di circa mq **164**

L'abitazione si sviluppa al piano piano terra oltre a soffitta piano secondo.

L'edificio al piano terra è stato costruito nel 1962 e ha un'altezza interna di circa abitazione 2.80

Stato di manutenzione generale:

Sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

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

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario. Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto idrico e fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi, verifiche e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.

Si evidenzia comunque che l'autorimessa (sub.12), descritta tra i copri accessori, ha la copertura in pannelli di fibrocemento (eternit).

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>Solaio latero cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b>

conformità: **da collaudare**

Note: Non è stato reperito certificato di conformità.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **diretta da rete comunale**rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**condizioni: **sufficienti**

Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**centralino: **presente**condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in rame**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **sufficienti**conformità: **con certificato di collaudo**

Note: Si allega certificato caldaia.

Non è stato reperito certificato di conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Ripostiglio	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
Soffitta	superf. esterna lorda	45,00	0,50	22,50
<b>Mq. 164,00</b>				<b>Mq. 126,50</b>

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Per le soffitte, le tettoie, gli accessori e i muri in comune sono considerati al 50%. Per le eventuali pertinenze è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

**Accessori:**

A2.1 Box

Intestazione:

Proprietà per 3/4

Proprietà per 1/4,

foglio 35 particella 283, subalterno 12, categoria C/6,  
classe 1 consistenza , superficie 11 piano T rendita € 16,48,

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV -  
ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Nota 1:

Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [redacted]  
[redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Il Box è posto al piano Terra e sviluppa una superficie catastale complessiva di circa  
mq.11.

Valore a corpo: € **2500**

Nota 2:

Autorimessa (sub.12) costruita nel 1971 di circa mq.11 e altezza media di mt.2.30,  
con struttura in lamiera su basamento in cemento con tetto ad unica falda inclinata.  
Si evidenzia che la copertura è in pannelli di fibrocemento (eternit).

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima:**

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

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

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Cordenons, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari in Cordenons e Pordenone e Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A2	Abitazione Box	126,50	164,00	<b>84.725,00</b>	<b>21.181,25</b>

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

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.295,31
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.118,12
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

**€ 11.267,81**

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Tassa di Registro

---

Data generazione:  
01-04-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



**Allegati**

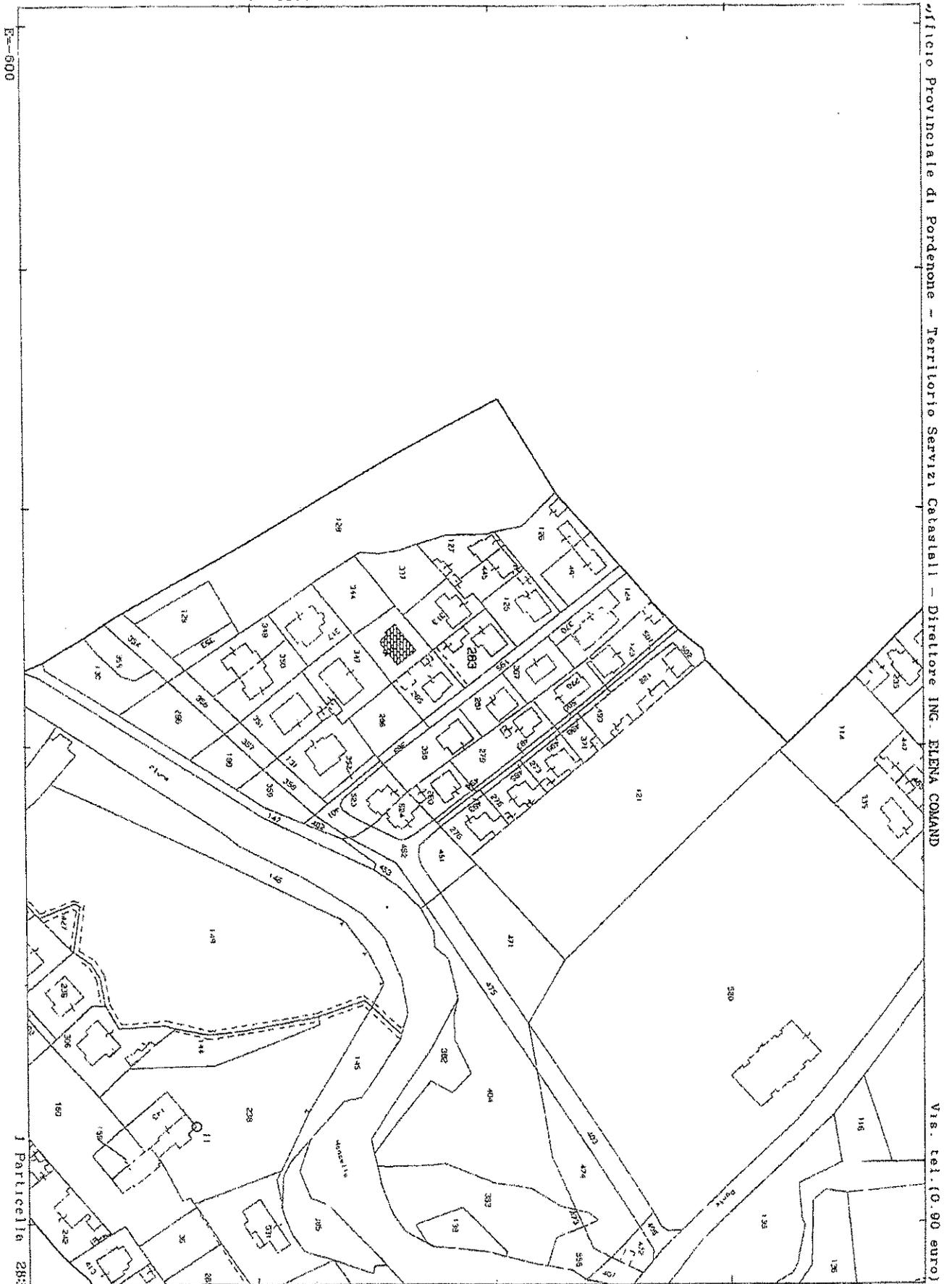
ALLEGATI LOTTO 002

Aggiornamento visure ipotecarie.  
Aggiornamento visure catastali.  
Estratti e planimetrie catastali.  
Copia atto provenienza.  
Richiesta certificazione d'inesistenza contratti di locazione.  
Certificazione di destinazione urbanistica.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Progetti e permessi edilizi.  
Condomo Edilizio.  
Certificazione Energetica.  
Libretto Caldaia.  
Fotografie.

N=-1300

E=-600

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA COLAND



Vis. tel. (0.90 euro)

Particella 283

Comune CORDENONS  
Foglio 35

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

29-Apr-2014 11.38  
Prot n T105212/2014

MODULARIO  
R. 20. 1987. 427



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

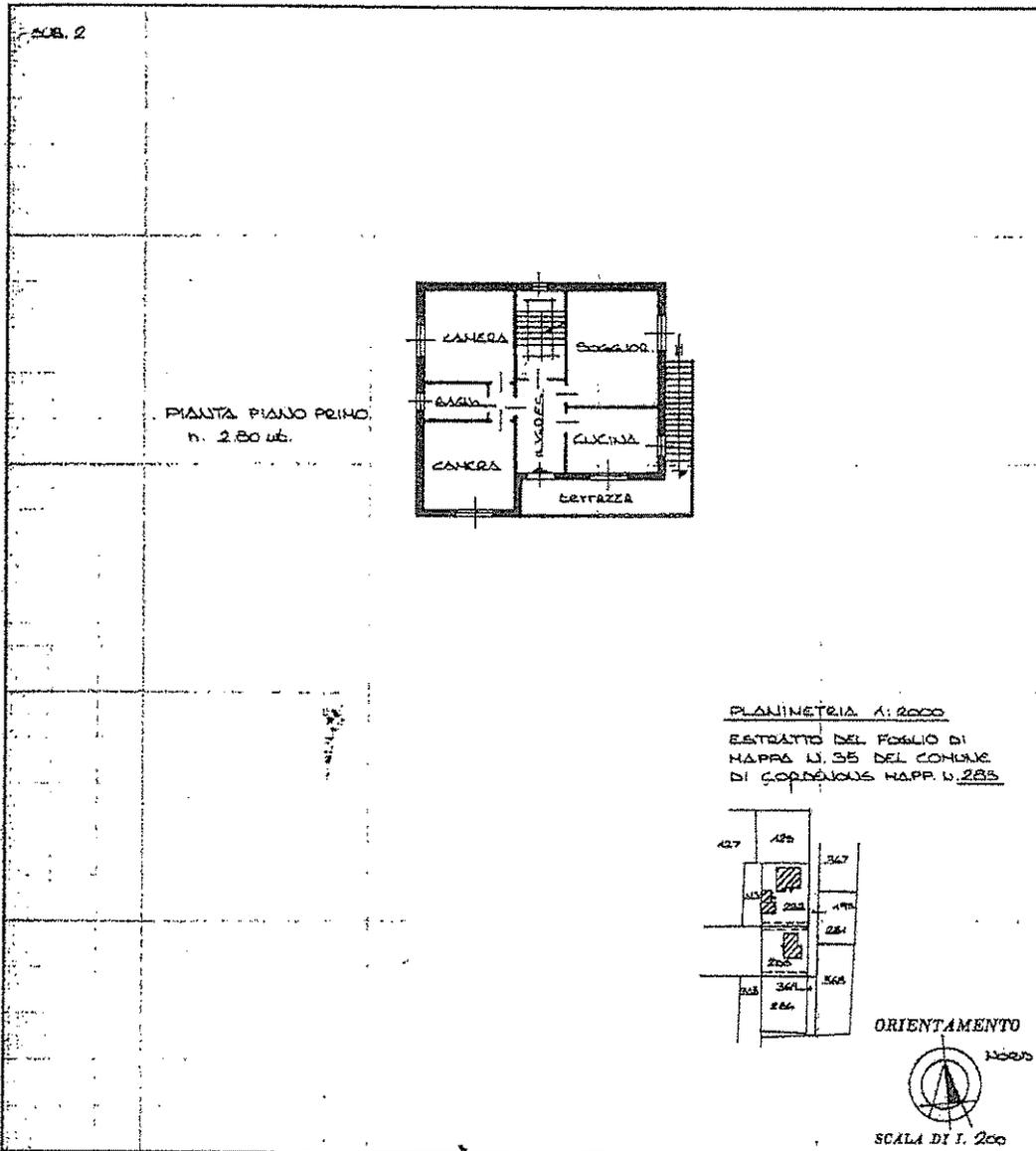
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via ESPERANTO, 28

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONNE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N° 20 IUG. 1989

5428/A

Compilata dal [REDACTED]

Iscritta all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FORDENONNE

DATA [REDACTED]  
Firma [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 2 >  
VIA ESPERANTO n. 28 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

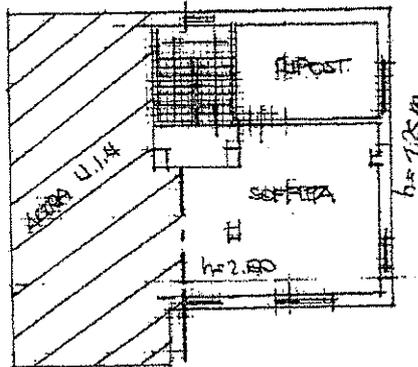
MODULARIO  
2.17 n. 497



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

LIRE  
200

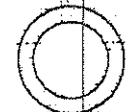
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS via ESPERANTO CIV. UB



PIANO SERRAVALLO

10 metri

ORIENTAMENTO

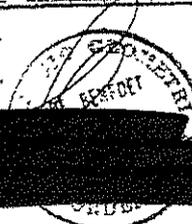


SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Cronista



Formato di acquisizione 7 data 05/05/2014 n. T247384 Richiedente: MNZGNN72R70G284A

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe 1105555555  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 7 >  
VIA ESPERANTO n. 28 piano: 2;  
Domenico Polignone & Zecchi dello Stato - P.V.

MODULARIO  
a r.c. n. 497

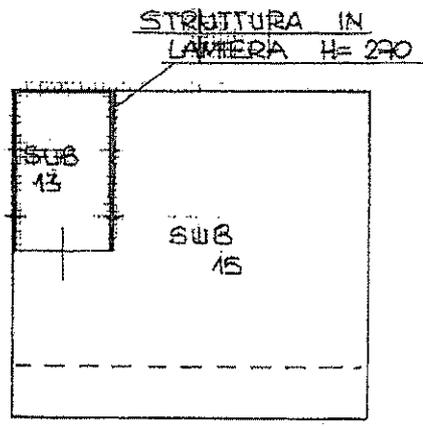


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

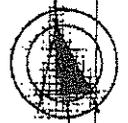
Planimetria di u.f.u. in Comune di CORDENONS ..... via ESPERANTO ..... civ. 28 .....



10 metri

PIANTA GARAGE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2014 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 35 - Particella: 283 - Subalterno: 13 >  
VIA ESPERANTO piano: 1/1 - n. 283

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Forma planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/10/1998 - Data: 05/05/2014 - n. T247386 - Richiedente: MNZGNN72R70G284A  
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. 283 sub. ....

Inserito all'Albo dei GEOMETRI  
CORDENONS  
data ..... Fir. ....



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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Scpa**

contro:



N° Gen. Rep.

**81/2014**

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

25-03-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni:

**Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

IN COMUNE DI CORDENONS

APPARTAMENTO E PERTINENZE

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
LOTTO 003**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Taiariol**  
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E  
Partita IVA: 01136720933  
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
Telefono: 0434565110

## **APPARTAMENTO E PERTINENZE**

COMUNE DI CORDENONS (Pordenone)

Via Esperanto 26

### Operazione peritali:

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

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

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

### Proroghe per il deposito della relazione:

E' stata richiesta al Giudice proroga per il deposito della relazione.

### Residenza:

[REDACTED]

### Stato civile:

separazione dei beni.

## **LOTTO 003**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **CORPO A3**

Identificativo dell'immobile corpo: A3

**Abitazione di tipo economico -Cordenons (Pordenone) CAP: 33084 - Via Esperanto 26**

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] **proprietà per 5/8**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del [REDACTED] a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/1 diritto di abitazione/usufrutto parziale  
[REDACTED] 3/8 nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**  
***foglio 35, particella 283, subalterno 2 – abitazione***

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

**foglio 35, particella 283, subalterno 2,**

Indirizzo Via Esperanto, piano T-1, sezione censuaria Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 340,86

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2000 n. 2650.1/2000 in atti dal 03/10/2000 (protocollo n. 156005) DA REND. PROP. A DEFINITIVA D.M.701/94

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**  
***foglio 35, particella 283, subalterno 7 – soffitta***

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

**foglio 35, particella 283, subalterno 7,**

Indirizzo Via Esperanto, piano 2, sezione censuaria Cordenons, categoria C/2, classe 1, consistenza 39, rendita € 36,26

Derivante da: VARIAZIONE del 25/09/1998 n.B01393.1/1998 in atti dal 25/09/1998 - DIV - ATTRIB. DI CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283, subalterno 13 – autorimessa staccata***

Intestazione:

[REDACTED] -Proprietà per 1/1

**foglio 35, particella 283, subalterno 13,**

Indirizzo Via Esperanto, piano T, sezione censuaria Cordenons, categoria C/6, classe 1, consistenza 18, rendita € 26,96

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV - ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

***foglio 35, particella 283, subalterno 10 – corte***

Intestazione:

[REDACTED] -Proprietà per 1/1

**foglio 35, particella 283, subalterno 10,**

Indirizzo Via Esperanto, piano T, sezione censuaria Cordenons.

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV - ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Corte in uso esclusivo al sub.2

Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

.....

**Identificato al catasto Fabbricati:**  
**foglio 35, particella 283, subalterno 15 – corte**

Intestazione:

-Proprietà per 1/1

**foglio 35, particella 283, subalterno 15,**  
Indirizzo Via Esperanto, piano T, sezione censuaria Cordenons.

Derivante da: VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV -  
ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Confini:

Particelle 125-313-285 Via Esperanto

Note:

Corte in uso esclusivo al sub.15.  
Al Catasto dei Terreni la particella 283 al fg.35 è descritta come ente urbano di mq.567

Oneri Totali:

Presentazione di Voltura catastale per aggiornamento intestazione € 200,00

**Non si dichiara la conformità catastale**

.....  
*Note generali:* Foglio 35 particella 283 sub.8, Via Esperanto, P.T. B.C.N.C. - vano scale comune ai  
subalterni 1,2,6,7.  
.....

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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate (nessuna)

**Attrazioni storiche:** Non specificate (nessuna)

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Asili, Chiese, Parchi , Negozi

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla [redacted] con diritto di abitazione vita natural durante in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Simoncini in data ai nn. 9381 registrato Pordenone in data ai nn. 3772 trascritto a Pordenone in data 16/11/1998 ai nn. 14725-14726 10493-10494

Note:

Non risultano atti di locazione registrati a nome dei contribuenti in qualità di "dante causa".  
Si allega certificazione Agenzia delle Entrate del 13.01.2015.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/03/2014 ai nn. 3391 2704  
[redacted] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [redacted] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [redacted]  
[redacted] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348  
Contro [redacted] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-13-10-15

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Scpa contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 130.000,00 - Importo capitale: € 71.406,79  
Iscritto/trascritto a Pordenone 1 in data 17/06/2013 ai nn. 8426 1141  
Contro [redacted] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [redacted] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [redacted]  
[redacted] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348  
Contro [redacted] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 265.000,00 - Importo capitale: € 209.540,35  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2013 ai nn. 10217 1428  
Contro [redacted] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al

Fg.35 particella 283 sub.1-6-12-9 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

-**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - VOLKSBANK SOC.COOP. Soc.Coop contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 94.781,59 - Importo capitale: € 115.000,00  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 10344 1438.  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-8-9-12-14 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/1 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 63.972,52  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2103 ai nn. 12889 1861  
Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.1-6-12 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/4 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.34 particella 418 e particella 203 Contro [REDACTED] a peso della quota di 1/2 sui beni in Comune di Arba A al Fg.4 particella 1348 Contro [REDACTED] a peso della quota di 5/8 sui beni in Comune di Cordenons al Fg.35 particella 283 sub.2-7-10-13-15

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà:

.....

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Non accessibile da adeguare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si evidenzia quanto segue per gli immobili al fg.35 particella 2,7,13,10,15  
Dall'atto del Notaio Simoncini del 27-10-1998 rep.9381 si evince: a) le parti convenivano che per l'accesso all'unità sub.1, il proprietario di quest'ultima godrà di diritto di accesso dal cancello su via esperanto attraverso la corte sub.10; per l'accesso al garage sub.13 e all'appartamento sub.2, il proprietario godrà del diritto di passaggio sulla corte sub.9.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe F

Note Indice di prestazione energetica:

In comune non sono stati rinvenuti i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento e la proprietà non ha fornito documentazione in merito.  
E' invece presente il libretto di caldaia che si allega e in copia si trasmette all'ARES del FVG assieme alla certificazione energetica.

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori:

Le servitù sono quelle riportate sull'atto notarile di compravendita di ultima provenienza allegato alla presente relazione, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione. Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario per 1/4 [redacted] proprietario per 3/4 dal **05/10/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di **denuncia di successione** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: trascritto a Pordenone in data 27/10/1980 ai nn. 11036 9387

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario per 1/4 [redacted] proprietaria per 3/4 dal **05/10/1977 al 27/10/1998** In forza di **denuncia di successione** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Pordenone in data ai nn. 65/552 trascritto a Pordenone in data 01/08/1990 ai nn. 8935 6919  
Note: Successione rettificativa

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/1 proprietario [redacted] diritto di abitazione vita natural durante dal **27/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di **atto di compravendita** a rogito Notaio Francesco Simoncini in data ai nn. 9381 registrato Pordenone in data ai nn. 3772 trascritto a Pordenone in data 16/11/1998 ai nn. 14725-14726 10493-10494

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 5/8 proprietario [redacted] per 3/8 proprietaria - [redacted] diritto di abitazione vita natural durante dal **08/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di **atto di Separazione dei Beni tra i coniugi** a rogito Notaio Paolo Vuolo in data 08-11-2012 ai nn.5219 trascritto a Pordenone in data 27-11-2012 ai nn. 14558/10562

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**  
Per lavori: Costruzione casa civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 10/07/1962 al n. di prot. 4046  
Abitabilità/agibilità in data 31/01/1963 al n. di prot. 363

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**  
Per lavori: Costruzione di un ripostiglio di una latrina e di un pollaio  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/09/1963 al n. di prot. 5431

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**  
Per lavori: Sopraelevazione della loro casa di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 20/07/1970 al n. di prot. 5102

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**  
Per lavori: Costruzione di un Garage e variazioni al fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/05/1986 al n. di prot. 11311

Note: E' stato rilasciato dal Comune di Cordenons il certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori con prot.23325/0003439 del 23.02.2015.  
Il certificato attesta che i fabbricati sono stati oggetto di istanza di Condono Edilizio ma non è stato rilasciato dal Comune l'atto conclusivo a chiusura della pratica.  
Si allega documento.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico e pertinenze**

##### Difformità al Nulla Osta prot.4046 del 1962:

- Il fabbricato è ruotato rispetto al progetto approvato
- Difformità alle forometrie
- Leggere difformità perimetrali

##### Difformità al Nulla Osta prot.5102 del 1970:

- Difformità ai prospetti sulle terrazze, e alle scale esterne
- Leggera variazione della pendenza del tetto

##### Regolarizzabili mediante:

Presentazione di sanatoria edilizia  
Sanatoria edilizia e spese tecniche pratica da presentare assieme all'appartamento sub.2  
Oneri Totali in previsione per unità: € 2.500,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

In comune non sono stati rinvenuti i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento e la proprietà non ha fornito documentazione in merito.

Andrà concordato con l'ufficio tecnico comunale modi e termini per la presentazione della sanatoria.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea B1 - Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Art.58 Zona Omogenea B.1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione: L'ambito è soggetto a intervento massimo di n.30 alloggi/ettaro. Vedasi certificato di destinazione allegato del 30.01.2015 prot.23328/0002005 e certificato di destinazione rettificativo prot.23328/3763.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	n.30 alloggi/ettaro.
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Descrizione:**  
**Appartamento e pertinenze**

**Appartamento di tipo economico, su fabbricato bifamiliare, con area scoperta così composto:**

Piano primo (sub.2) composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.93 (esclusa scala comune sub.8), una terrazza di circa mq.10 arrotondati. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna ad uso esclusivo.

Piano secondo porzione di soffitta (sub.7) con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici ed arrotondata di circa mq.45 (esclusa scala comune sub.8). Oltre ad autorimessa (sub.13) descritta tra i copri accessori di circa mq.18 arrotondati. Il tutto come rappresentato nelle planimetrie catastali allegate.

**1. Quota e tipologia del diritto**

per la quota di 5/8

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Con annotazione del [redacted] a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni. Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Eventuali comproprietari: [REDACTED] **diritto di abitazione/usufrutto**  
 Eventuali comproprietari: [REDACTED] per la quota di 3/8

Superficie complessiva di circa mq **148**

L'appartamento è posto al piano primo con soffitta al piano secondo.

L'edificio è stato sopraelevato nell'anno 1970 per realizzare l'appartamento in oggetto.

Ha un'altezza interna di circa 2,80

Stato di manutenzione generale:

Sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile:

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

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

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario. Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto idrico e fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi, verifiche e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.

Si evidenzia comunque che l'autorimessa descritta tra i corpi accessori, ha la copertura in pannelli di fibrocemento (eternit).

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>Latero-cemento</b> condizioni: <b>Non rilevabile</b>

Strutture verticali materiale: **muratura**  
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **Ferro**  
apertura: **manuale**  
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **tapparelle**  
materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**  
materiale: **legno e vetro**  
condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**  
coibentazione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**  
coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**  
materiale: **klinker**  
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **granito**  
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**  
 condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Gas  
 tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro**  
 condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Idrico  
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Telefonico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 centralino: **assente**  
 condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Termico  
 tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **tubi in rame**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **sufficienti**  
 - Note: Non è stato reperito il certificato di conformità dell'impianto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	93,00	1,00	93,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	10,00	0,30	3,00
Soffitta	superf. esterna lorda	45,00	0,50	22,50
<b>Mq. 148,00</b>				<b>Mq. 118,50</b>

#### Accessori:

A3.1 Box

Intestazione:

**[REDACTED] per 5/8 proprietario**  
**[REDACTED] per 3/8 proprietaria**  
**[REDACTED] a diritto di abitazione vita natural durante**  
 foglio 35 particella 283, subalterno 13, categoria C/6,  
 classe 1 consistenza 18, superficie piano T rendita € 26,96,

Derivante da:

VARIAZIONE del 27/10/1998 n.B01584.1/1998 in atti dal 27/10/1998 -DIV -  
ATTRIBUZIONE CORTI ESCLUSIVE

Note 1:

Con annotazione del 08-11-2012 a rogito del Notaio Paolo Vuolo gli sposi [REDACTED]  
[REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Vedi Estratto di Matrimonio allegato.

Valore a corpo: € **2500**

Note 2: Autorimessa (sub.13) costruita nel 1971 con altezza media di mt.2.30,  
struttura in lamiera su basamento in cemento con tetto ad unica falda inclinata. Si  
evidenzia che la copertura è in pannelli di fibrocemento (eternit).

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima**

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

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

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

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

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

### **8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Pordenone , Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Pordenone , Uffici del registro di Pordenone , Ufficio tecnico di Cordenons , Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie Immobiliari in Cordenons e Pordenone Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio .

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A3	Abitazione con annesso Box	118,50	148,00	85.450,00	53.406,25

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

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

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

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.351,56
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.340,625
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
A detrarre valore diritto di abitazione	€ 13.351,56

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.862,50
---	-------------

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta registro

#### NOTA

Si evidenzia il pignoramento riguarda l'intero immobile e non tiene in conto alla quota di proprietà della Signora [redacted] e al diritto di abitazione della Signora [redacted] in conseguenza ai seguenti atti:

-Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Simoncini in data ai nn. 9381 registrato Pordenone in

*data ai nn. 3772 trascritto a Pordenone in data 16/11/1998 ai nn. 14725-14726 10493-10494  
-Atto di Separazione dei Beni tra i coniugi a rogito Notaio Paolo Vuolo in data 08-11-2012 ai nn.5219  
trascritto a Pordenone in data 27-11-2012 ai nn. 14558/10562.*

---

Data generazione:  
01-04-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



**Allegati**

ALLEGATI LOTTO 003

Aggiornamento visure ipotecarie.  
Aggiornamento visure catastali.  
Estratti e planimetrie catastali.  
Copia atto provenienza.  
Richiesta certificazione d'inesistenza contratti di locazione.  
Certificazione di destinazione urbanistica.  
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.  
Progetti e permessi edilizi.  
Condono Edilizio.  
Certificazione Energetica.  
Libretto Caldaia.  
Fotografie.