

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **158/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-03-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con
autorimessa e corte esclusiva

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

cell: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: zona residenziale a Nord Ovest del centro di Cordenons

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED],
foglio 24, particella 669, subalterno 4, indirizzo via maestra 178, piano 2, comune Cordenons, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 469,98

Corpo: B - Autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED],
foglio 24, particella 669, subalterno 7, indirizzo via maestra 178, piano T, comune Cordenons, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,98

Corpo: C - Corte esclusiva

Categoria: Area urbana [F1]

Dati Catastali: [REDACTED],
foglio 24, particella 669, subalterno 19, indirizzo via maestra 124, piano T, comune Cordenons, categoria Area urbana, superficie 47 mq

2. Possesso

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Corte esclusiva

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Corte esclusiva

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

Corpo: B - Autorimessa

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

Corpo: C - Corte esclusiva

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Corte esclusiva

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: B - Autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: C - Corte esclusiva

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Corpo: A- Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Maestra 124 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

Prezzo da libero: € 80.280,06

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione
via Maestra 124

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e corte esclusiva

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Maestra 124

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. ██████████ ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e nel Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12.
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 24, particella 669, subalterno 4, indirizzo via maestra 178, piano 2, comune Cordenons, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 105 mq, rendita € 469,98

Derivante da: variazione del 09/11/2015

Confini: L'alloggio confina a Sud con vano scala ed alloggio interno 4, al di sopra con alloggio interno 5 e al di sotto con alloggio interno 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Maestra 124

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Regime Patrimoniale:
separazione dei beni - ██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. ██████████ ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e in Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 24, particella 669, subalterno 7, indirizzo via maestra 178, piano T, comune Cordenons, categoria C6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,98
Derivante da: variazione del 09/11/2015
Confini: Il garage confina a Nord, Sud ed Ovest con proprietà condominiale, ad Est con il garage sub. 8.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Corte esclusiva.

Area urbana [F1] sita in via Maestra 124

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e in Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12
Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 24, particella 669, subalterno 19, indirizzo via maestra 124, piano T, comune Cordenons, Area urbana, superficie 47 mq
Derivante da: variazione del 12/03/2019 prot. PN0018064.
Confini: a Sud e ad Est confina con la proprietà condominiale comune, a Nord con il sub. 14

Note: Il sub. 19 sostituisce il sub. 15 che è stato soppresso. Il sottoscritto ha rilevato occupazione di area comune ad Est del sub. 15, si veda l'allegato 7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale a Nord Ovest del centro di Cordenons

Caratteristiche zona: semicentrale

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

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

Servizi offerti dalla zona: uffici, attività commerciali, servizi ad 1 km (qualità normale), scuole ad 1,5 km (qualità normale), centro culturale, attrezzature sportive ad 1,5 km (qualità normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Udine.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale del Noncello, Dolomiti Friulane, Magredi del Cellina, parco faunistico a Cimolais, Risorgive del Vinchiaruzzo.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone con palazzi e chiese.

Principali collegamenti pubblici: stazione Ferroviaria di Pordenone a 6,5 km, trasporto extraurbano a 6,5 km, trasporto urbano a 10 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cordenons (PN), via Maestra 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Non esistono contratti di locazione vigenti in capo al proprietario e per l'immobile in oggetto, come da dichiarazione allegata dell'Agenzia delle Entrate, allegato 9.

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cordenons (PN), via Maestra 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Non esistono contratti di locazione vigenti in capo al proprietario e per l'immobile in oggetto, come da dichiarazione allegata dell'Agenzia delle Entrate, allegato 9.

Identificativo corpo: C - Corte esclusiva

Area urbana [F1] sita in Cordenons (PN), via Maestra 124

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Non esistono contratti di locazione vigenti in capo al proprietario e per l'immobile in oggetto, come da dichiarazione allegata dell'Agenzia delle Entrate, allegato 9.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED], [REDACTED], debitore non datore; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Vuolo Paolo in data 16/06/2010 ai nn. 4033/3000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2010 ai nn. 12368/2475; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/06/2018 ai nn. 1646 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2018 ai nn. 12567/9168.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED], [REDACTED], debitore non datore; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Vuolo Paolo in data 16/06/2010 ai nn. 4033/3000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2010 ai nn. 12368/2475; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/06/2018 ai nn. 1646 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2018 ai nn. 12567/9168.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED], [REDACTED], debitore non datore; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Vuolo Paolo in data 16/06/2010 ai nn. 4033/3000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2010 ai nn. 12368/2475; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 29/06/2018 ai nn. 1646 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2018 ai nn. 12567/9168.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A- Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cordenons (PN), via Maestra 124

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 260 €, compreso il garage

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: 174,41 complessivi, compreso il garage

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Vedasi Allegato 10

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 172,19 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica F. Certificato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto, codice 38081-2019-PN-APE-DEF

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cordenons (PN), via Maestra 124

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 260 €, compresa l'abitazione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: 174,41 complessivi, compresa l'abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Vedasi Allegato 10

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C - Corte esclusiva

Area urbana [F1] sita in Cordenons (PN), via Maestra 124

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno. Vedasi Allegato 10

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/05/1993 al 02/10/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito del dott. Antonio Ius, in data 31/05/1993, Rep. n. 1204; registrato a Pordenone, in data 02/06/1993, al n. 1687; trascritto in data 11/06/1993, ai nn. 6590/5140.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED], ciascuna per i propri diritti pari a 10/15 per la prima e 1/15 per le altre dal 02/10/1998 al 16/06/2010. In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 22/02/1999 al n. 20 volume 899. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 16/06/2010, al Rep. n. 4032; registrato a Pordenone, in data 21/06/2010, al n. 6930/1t.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/05/1993 al 02/10/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito del dott. Antonio Ius, in data 31/05/1993, al Rep. n. 1204; registrato a Pordenone, in data 02/06/1993, al n. 1687; trascritto in data 11/06/1993, ai nn. 6590/5140.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED], ciascuna per i propri diritti pari a 10/15 per la prima e 1/15 per le altre dal 02/10/1998 al 16/06/2010. In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 22/02/1999 al n. 20 volume 899. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 16/06/2010, al Rep. n. 4032; registrato a Pordenone, in data 21/06/2010, al n. 6930/1t.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/05/1993 al 02/10/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito del dott. Antonio Ius, in data 31/05/1993, al Rep. n. 1204; Registrato a Pordenone, in data 02/06/1993, ai nn. 1687; trascritto in data 11/06/1993, ai nn. 6590/5140.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED], ciascuna per i propri diritti pari a 10/15 per la prima e 1/15 per le altre dal 02/10/1998 al 16/06/2010. In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 22/02/1999 al n. 20 volume 899. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 16/06/2010, al Rep. n. 4032; registrato a Pordenone, in data 21/06/2010, al n. 6930/1t.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Maestra 124

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 6598

Abitabilità/agibilità in data 31/07/1970 al n. di prot.

NOTE: Pratica abitabilità n. 2226

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Maestra 124

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di chiusura loggia cucina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 17006

NOTE: L'abuso, commesso nel 1970, consiste nell'aver chiuso un lato della loggia della cucina con serramenti in profilati metallici che nel 1973 sono stati sostituiti da serramenti in alluminio anodizzato. La veranda così realizzata misura 2,10 m di lunghezza e 1,35 m di larghezza per un'altezza di 2,80 m. Al fine del calcolo dell'oblazione l'abuso è stato inserito tra quelli della tipologia 7 (opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume) per opere ad uso residenziale nella fascia temporale tra il 1967 e il 1977.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Maestra 124

Numero pratica: 00105/994

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione ai sensi della legge 94/1982

Per lavori: di chiusura parziale terrazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1994 al n. di prot. 6482

Rilascio in data 20/07/1994 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Maestra 124

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: di costruzione fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 6598
Abitabilità/agibilità in data 31/07/1970 al n. di prot.
NOTE: Pratica abitabilità n. 2226

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

Area urbana [F1] sita in via Maestra 124

Numero pratica: 94/95

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione in Sanatoria

Per lavori: di installazione struttura metallica con copertura in materiale plastico ad uso ricovero autovettura

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 5053

Rilascio in data 07/06/1997 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

sito in **via Maestra 124**

Numero pratica: 45 del Registro di ordinanza del 10-07-1998

Intestazione:

Tipo pratica: Ordinanza

Note tipo pratica: ordinanza di demolizione

Per lavori: eseguiti senza autorizzazione e comprendenti: installazione di un box, delimitazione della proprietà e costruzione piattaforma in calcestruzzo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 11470

NOTE: Ordinanza del sindaco del Comune di Cordenons non seguita da un provvedimento di chiusura

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

Area urbana [F1] sita in via Maestra 124

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di sanatoria di un garage

Presentazione in data 11/09/1998 al n. di prot. 21221

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non è stata perfezionata con convenzione registrata e trascritta con tutti i proprietari confinanti.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa sagoma e destinazione d'uso dei vani al piano terra del condominio e modifiche forometriche e di sagoma ai piani superiori

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: varianti in corso d'opera

Note: Si veda l'allegato 7. Le spese per la regolarizzazione sono descritte nel corpo B perché riguardano principalmente l'autorimessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione d'uso del piano terra dell'edificio

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi della L.R. 19/2209 art.49

Descrizione delle opere da sanare: autorimessa non prevista

Spese da sostenere:

quota millesimale di 1000 € per sanzione pecuniaria : € 174,71

quota millesimale di 2000 € per spese tecniche : € 349,42

Oneri Totali: **€ 524,13**

Note: in corso dei lavori approvati con Nulla Osta prot. n. 6598 i ripostigli previsti al piano terra sono stati modificati per ricavare sei autorimesse

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa

Area urbana [F1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di pavimentazione in cemento e installazione di rete metallica

Regolarizzabili mediante: demolizione delle opere nel rispetto dell'ordinanza del Sindaco n. 45/1998

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di pavimentazione in cemento e di rete metallica ricoperta con rete antigrandine

Spese da sostenere:

opere di demolizione: € 575,87

Oneri Totali: **€ 575,87**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 52 del 23.03.2011
Zona omogenea:	B1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Variante 30 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	20 alloggi/ha
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente a mantenere

Altezza massima ammessa:	7,5 ml (piani fuori terra: 1 +P.T.)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Gli edifici esistenti, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, potranno essere adeguati agli standard funzionali ed igienico - sanitari nel rispetto degli indici e parametri edilizi sopra descritti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, con presenza di giardini e/o orti e dove sono ancora presenti diversi lotti ineditati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 52 del 23.03.2011
Zona omogenea:	B1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Variante 30 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	20 alloggi/ha
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente a mantenere
Altezza massima ammessa:	7,5 ml (piani fuori terra: 1 +P.T.)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Gli edifici esistenti, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, potranno essere adeguati agli standard funzionali ed igienico - sanitari nel rispetto degli indici e parametri edilizi sopra descritti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, con presenza di giardini e/o orti e dove sono ancora presenti diversi lotti ineditati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 52 del 23.03.2011
Zona omogenea:	B1 Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Variante 30 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	20 alloggi/ha
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto considerato, comprensivo dell'esistente a mantenere
Altezza massima ammessa:	7,5 ml (piani fuori terra: 1 +P.T.)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Gli edifici esistenti, che hanno esaurito la potenzialità edificatoria, potranno essere adeguati agli standard funzionali ed igienico - sanitari nel rispetto degli indici e parametri edilizi sopra des
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Viene riconosciuta questa zona di recente formazione avente una tipologia edilizia diversificata tra la casa singola e la casa abbinata o a schiera, con presenza di giardini e/o orti e dove sono ancora presenti diversi lotti ineditati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Corte esclusiva**

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

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un condominio di sei alloggi costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Pordenone con le provvidenze della LR. 29/12/1967 n° 27. La palazzina si sviluppa su 4 piani con garage al piano terra e appartamenti ai piani superiori, due per piano con accesso dal vano scale posto al centro dell'immobile.

L'edificio è privo di ascensore. L'accesso carrabile è pedonale e da via Maestra. L'area di base e di pertinenza del condominio è di 1040 mq, su area distinta al catasto Terreni del Comune di Cordenons al Foglio 24, mappale n° 669.

L'appartamento, con esposizione principale Est-Ovest, si compone di ingresso, cucina e soggiorno con terrazzo, disimpegno zona notte, tre camere ed un bagno.

Dalla cucina si può accedere alla veranda e alla centrale termica esterna.

Completano l'abitazione un garage e corte esclusiva al piano terra con accesso dal cortile interno del fabbricato, rispettivamente corpo B e C del presente lotto.

La palazzina è stata costruita con Nulla Osta n. 6598 del 26/08/1968 e dichiarata abitabile il 31/07/1970, pratica n. 5701. Il sistema strutturale dell'edificio è un telaio di pilastri e travi in cemento armato con solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio. Le strutture non sono isolate.

Nel 2010 l'appartamento è stato oggetto di opere interne di manutenzione: sono stati applicati nuovi rivestimenti ai pavimenti della zona notte e giorno, le porte interne sono state rinnovate con l'applicazione di un rivestimento in pellicola adesiva e l'impianto elettrico, compresi interruttori e prese, è stato rinnovato; l'impianto idrico-sanitario del bagno è stato rifatto completamente.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica, quelli della zona notte, escluso il bagno, in legno di rovere. Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato, gli infissi esterni sono in legno di abete verniciato e vetrocamera con persiane in pvc. I davanzali sono in marmo.

Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani; le pareti del soggiorno e del disimpegno presentano finitura a spatolato. La loggia della cucina è stata chiusa con serramento in alluminio e vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia a metano è stata sostituita nel 2012, i terminali sono del tipo a radiatori; quello della cucina è stato rimosso con i lavori di arredamento eseguiti intorno al 2010. A servizio della zona notte è installato un climatizzatore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo Rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e nel Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: opere interne di manutenzione nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124/3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare Note: Intonaci da risanare (parapetti a Nord)
Solai	tipologia: latero-cemento
Strutture verticali	materiale: pilastrini in ca e muri di tamponamento in laterizio
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio protezione: veneziana materiale protezione: plastica condizioni: normali Riferito limitatamente a: infissi veranda
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte interne sono state rinnovate con l'applicazione di un rivestimento in pellicola adesiva nel 2010
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Rifacimento pavimentazione appartamento nel 2010.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: Rifacimento pavimentazione appartamento nel 2010.
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone

Plafoni	materiale: intonaco condizioni: da normalizzare Note: Presenza di infiltrazioni
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Portoncino blindato
Rivestimento	materiale: intonaco condizioni: da normalizzare Note: Presenza di muffa e aloni in corrispondenza degli angoli nord delle camere
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone Note: Rifacimento nel 2010
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: normali Note: Scale condominiali
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti Note: Climatizzatore a servizio della zona notte
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: alle norme vigenti all'epoca di realizzazione Note: Intervento di manutenzione nel 2010
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: alle norme vigenti al momento di realizzazione Note: Rifacimento nel 2010
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: alle norme vigenti al momento di realizzazione Note: caldaia standard da 23,5 kW.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	97,50	€ 825,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	5,50	€ 825,00
			103,00	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B – Autorimessa**

Trattasi di autorimessa al piano terra del condominio descritto nel corpo situata in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del fabbricato. Presenta pavimento in cemento, superfici interne intonacate e tinteggiate, portone basculante in lamiera verniciata ed è privo di finestra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. ██████████ ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e in Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 124; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: latero-cemento
Strutture verticali	materiale: pilastrini in ca e muri di tamponamento in laterizio condizioni: normali
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Rivestimento	materiale: intonaco condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: cavi a vista e incassati condizioni: buone conformità: alle norme vigenti all'epoca di realizzazione
-----------	--

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 825,00
			6,00	

Descrizione: **Area urbana [F1]** di cui al punto **C - Corte esclusiva**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita del notaio Paolo Vuolo rep. 4032 del 16/06/2010 il sig. ██████████ ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio non è stata inserita alcuna annotazione e in Marocco vige il regime di separazione dei beni. Si veda l'Allegato 12

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0,15	7,05	€ 825,00
			7,05	

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

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

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:

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 700,00 - 950,00 (abitazioni di tipo economico)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 700,00 - 1.100,00 (usato a Cordenons, zona Nord)

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 650,00 - 1.050,00 (Cordenons, buono stato abitabile);

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

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 825,00 (abitazioni di tipo economico)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 900,00 (usato a Cordenons, zona Nord)

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 850,00 (Cordenons, buono stato abitabile).

8.2 Valutazione corpi:**A- Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	97,50	€ 825,00	€ 80.437,50
terrazzo	5,50	€ 825,00	€ 4.537,50

Valore Corpo € 0,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 84.975,00

Valore complessivo diritto e quota € 84.975,00

B - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	6,00	€ 825,00	€ 4.950,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.950,00

C - Corte esclusiva.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	7,05	€ 825,00	€ 5.816,25

Valore Corpo	€ 5.816,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.816,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.816,25

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	103,00	€ 84.975,00	€ 84.975,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	6,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
C - Corte esclusiva		7,05	€ 5.816,25	€ 5.816,25

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.361,19
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **80.280,06**

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI E DENUNCE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- ATTI DI PROVENIENZA
- 6- TITOLI AUTORIZZATIVI – AGIBILITA' E ORDINANZA
- 7- CONFORMITA'URBANISTICA-EDILIZIA
- 8- CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 9- DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE
- 10- DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE E REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- 11- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 12- STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- 13-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Azzano Decimo. 15-03-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese