
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **243/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
28-01-2015

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 1 2 3**

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

Codice fiscale: FBRNTN6H05Z325A

Partita IVA:

Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434208607

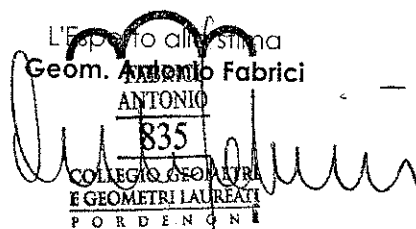
Fax:

Email: info@fabrici.it

Pec: antonio.fabrici@geopec.it

Tomo 1/4

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici
ANTONIO
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



Pag. 1
Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenzaperizia@efsystem.it

Beni in **Valvasone (Pordenone)**
Località/Frazione **Centro Storico**
Largo Isonzo

Lotto: 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Terra - Sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 29, particella 183, subalterno 3, indirizzo
Largo Isonzo, 3, piano Terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani,
rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 16/12/2014 n° 55254 1/2014 - Diversa
distribuzione degli spazi interni.

Note: L'unità immobiliare è costituita dalla graffatura della particella 183 sub
3 con la particella 184 sub 3.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi Allegato "A"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti
centri limitrofi: Spilimbergo - San Vito al TAGI..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: Duomo di Valvasone.

Principali collegamenti pubblici: Servizi Autocarriere - Pordenone - Spilimbergo
km 25 km 17

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Terra - Sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3

Libero

Note: Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano essere stati stipulati contratti di locazione da parte della società Edilmax s.r.l. (vedi allegato "B")

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 di Cividale S.p.A. contro [redacted] derivante da Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2013 ai nn. 16305 11666

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 29 mappale 184 superficie (mq)

rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 02/12/2005 ai nn. 51279/20636 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20794 13204

Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20794/13204. In forza del trascrivendo atto, le signore [redacted] e [redacted] costituivano a carico del cortile di loro proprietà distinto al C.F. del comune di Valvasone al foglio 29 mapp. 184 sub. 2 ed a vantaggio del fabbricato f. 29 mapp. 184 sub. 1: - servitù di prospetto e di sporto, consistente nella riapertura delle finestre, attualmente murate, sul lato est del fabbricato, ai piani secondo e terzo, con affaccio sulla corte interna f. 29 mapp.184 sub. 2, sopra citata; - servitù di distanza consistente nella riapertura delle finestre anzidette a distanza inferiore a quella legale. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si impegna a trasformare la finestra presente nel vano ripostiglio-cucinino al piano terra del fabbricato f. 29 mapp. 184 sub. 1, oggetto di vendita, dall'attuale veduta, in apertura con inferriata che non consente l'affaccio e con serramento dotato di vetro opalino. La parte venditrice consentiva espressamente, per sè, eredi ed aventi causa, il riposizionamento della porta-finestra al piano primo in allineamento della stessa alle finestre dei piani secondo e terzo. Tra le parti si conveniva espressamente: - che l'attuale foro porta-finestra, con affaccio sul cortile f. 29 mapp. 184 sub. 2, dovrà essere provvisto di griglia fissa esterna per tutta l'estensione dell'altezza del foro, onde evitare possibile accesso sulla proprietà residua [redacted] il materiale trasparente che sarà utilizzato per la realizzazione del serramento non dovrà

permettere la visione sul cortile in oggetto; - e' fatto divieto alla parte acquirente di aprire o allargare fori e punti luce o di creare nuove vedute al piano terra con affaccio su proprietà Basso-Nicoletti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

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 volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro ██████████ derivante da Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 350.000,00 rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 21/12/2006 ai nn. 53603/22223 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2006 ai nn. 23210 6058

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Edil Nord di Vendrame s.n.c. contro ██████████ derivante da Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 8.400,00 - Importo capitale: € 5.610,72 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2010 ai nn. 17762 3546

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro ██████████ derivante da Ipoteca Legale - Importo ipoteca: € 92.536,86 - Importo capitale: € 46.268,43 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/07/2012 ai nn. 9749 1406

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

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:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Terra - Sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **ante ventennio** al **16/03/2004** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto il [redacted] registrata a San Vito al Tagliamento il 16.07.1962 den.n.43 vol.166. Testamento pubblicato il 04.06.1962 rep.n.5957 notaio Marzona, registrato a Spilimbergo il 22.06.1962 al n.1479 vol.123. Il [redacted] de cuius era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 e 2. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nudo proprietario. - 02.05.1968 variazione n.302/68: catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 soppresso e sostituito dal F.29 n.184; F.29 n.184 sub 2 soppresso e sostituito dal F.29 n.513; costituzione F.29 n.556 per frazionamento del cortile graffato al F.29 n.184. - 14.05.1968 variazione n.39/62: catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556 variato per trasformazione interna e classamento. - Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] deceduta il [redacted] [redacted] diviene pieno proprietario catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556. - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietario per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **ante ventennio** al **12/02/2005** In forza di usucapione

Note: [redacted] proprietaria da ante ventennio in forza di: - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietaria per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **16/03/2004** al **02/12/2005** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto [redacted] registrata a Pordenone den.n.41 vol.1014, trascritta a Pordenone il 28.05.2005 ai nn.9181/5909. Testamento pubblico rep.n.166214 notaio Marzona, pubblicato dall'Archivio Notarile rep.544 del 18.02.2005. Il de cuius era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2, n.184. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **12/02/2005** al **02/12/2005** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [REDACTED]
 proprietari per quota di ½ ciascuno in forza di: - Successione di [REDACTED]
 deceduto [REDACTED] registrata a Pordenone den.n.1 vol.1021, trascritta a
 Pordenone il 07.10.2005 ai nn.16880/10798 e in rettifica il 08.11.2005 ai
 nn.18765/11923. Il de cujus era intero proprietario dell'immobile in Comune di
 Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1. Eredi: [REDACTED]
 usufruttuaria, [REDACTED] nuda proprietaria. Eredi: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietari per quota di ½ ciascuno.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al **02/12/2005 al attuale proprietario** In forza
 di atto di compravendita registrato Pordenone in data 06/12/2005 ai nn.

10136 1T trascritto a Pordenone in data 07/10/2005 ai nn. 16880 10798

Note: [REDACTED] in sede di [REDACTED] proprietaria in forza di: - Atto di
 compravendita in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo,
 trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20792/13202. Catasto fabbricati F.29
 n.183 sub 2, n.184 sub 1. "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione,
 sita in Valvasone, Largo Isonzo, composta da un vano principale più accessori
 al piano terra, distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp.183 sub. 2 e di
 porzione di fabbricato ad uso abitazione, stesso comune e via, di vani utili
 quattro più accessori sviluppatanti su quattro piani (terra, primo, secondo e
 terzo) distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp. 184 sub.1. Le porzioni di
 fabbricato compravendute risultano edificate: - quanto alle unità F. 29
 mapp.183 sub. 2, unitamente all'unità F. 29 mapp.183 sub.1, su area distinta al
 catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di
 mq. 64; - quanto all'unità F. 29 mapp. 184 sub.1, unitamente all'unità F. 29
 mapp. 184 sub. 2, che resta intestata alle signore [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] su area distinta, nella sua interezza, al catasto terreni del
 comune di Valvasone al F. 29 mapp. 184 - ente urbano - di mq. 80. Per una
 migliore identificazione degli immobili compravenduti, al trascrivendo atto
 venivano allegate, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", le planimetrie delle
 unità mapp.183 sub. 2 e mapp.184 sub.1." - Atto di compravendita in data
 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il
 07.12.2005 ai nn.20793/13203. "Immobili acquistati in comune di Valvasone
 catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1, "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso
 abitazione, sita nel comune di Valvasone, Largo Isonzo, di vani utili tre più
 accessori sviluppatanti su tre piani (terra, primo e secondo), distinta al catasto
 fabbricati al F. 29 mapp. 183 sub.1. Detta porzione di fabbricato risulta
 edificata, unitamente all'unità F. 29 mapp. 183 sub. 2, su area distinta al
 catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di
 mq. 64. Per una migliore identificazione degli immobili compravenduti, al
 trascrivendo atto veniva allegata, sotto la lettera "C", la planimetria dell' unità
 mapp.183 sub. 1."

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 16/ 2006

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2006 al n. di prot. 9202

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098****frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3****Identificativo: N° 22/ 2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2007 al n. di prot. 4752

Rilascio in data 16/10/2007 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098****frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3****Identificativo: N° 17/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2009 al n. di prot. 7521

Rilascio in data 30/11/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3**7.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]	
Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona omogenea A del centro storico primario di Valvasone
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
 Regularizzabili mediante:
 Regularizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Terra - Sub 3

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione Piano Terra - Sub 3**

Il fabbricato principale è composto da tre appartamenti che si sviluppano su tre livelli. Il presente appartamento si colloca al piano terra. La distribuzione interna è la seguente: ingresso attraverso vano scala condominiale, cucina, soggiorno, due camere, bagno e lavanderia. La struttura dell'immobile è la seguente: - Fondazioni sotto muratura esistente - struttura portante con muratura consolidata; - solai in laterocemento tipo bausta; - la copertura è costituita da solaio laterocemento costituente pavimento di calpestio dell'appartamento soprastante - murature perimetrali in tamponamento di laterizio con intercapedine e pietra; - tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8; Le finiture sono le seguenti: - intonaco interno di tipo al civile; - pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, per zona giorno e notte - nel bagno troviamo piastrelle in ceramica

sia per pavimenti che per rivestimenti; - sanitari nel servizio igienico in ceramica bianca in ottimo stato; - serramenti: costituiti da telai in legno con essenza naturale e doppi vetri con scuretti ad anta. - Le porte interne sono tamburate tinta noce; - impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con superficie radiante a pavimento, l'impianto di produzione calore è costituito da caldaietta a gas a condensazione

AREA ESTERNA L'immobile è privo di autorimesse e di pertinenza esterna. Il fabbricato si colloca alle spalle del Chiesa principale di Valvasone direttamente su Largo Isonzo. La facciata esterna del fabbricato mantiene ancora parte di antichi affreschi e decorazioni appartenenti all'antico nucleo del fabbricato di origine medioevale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà



Superficie complessiva di circa mq **86**
 è posto al piano terra
 ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 269

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni generali, pari al nuovo. La distribuzione interna è funzionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
		86,00		86,00

Sulla base di indagini di mercato, la valutazione media in Centro Storico, a ridosso del nucleo medioevale del Castello di Valvasone per fabbricati di nuova costruzione, si riscontra un prezzo medio pari a € 1700,00.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Indagine di mercato rispetto fabbricati di nuova costruzione in Centro Storico di Valvasone

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobilie	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Piano Terra - Sub 3		86,00	86,00	141.900,00	141.900,00
				141.900,00	141.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 28.380,00
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 113.520,00

Lotto: 2

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Primo - Sub 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 29, particella 183, subalterno 4, indirizzo
Largo Isonzo, 3, piano terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani,
rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 16/12/2014 n° 55254 1/2014 - Diversa
distribuzione degli spazi interni.

Note: L'unità immobiliare è costituita dalla graffatura della particella 183 sub
3 con la particella 184 sub 3.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Vedi Allegato "A"

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti
centri limitrofi: Spilimbergo - San Vito al TAGL..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Duomo di Valvasone.

Principali collegamenti pubblici: Servizi Autocorriere - Pordenone - Spilimbergo
km 25 km 17

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Primo - Sub 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3
Libero

Note: Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non

risultano essere stati stipulati contratti di locazione da parte della società
[redacted] (vedi allegato "B")

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro
[redacted] derivante da Verbale Pignoramento
iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2013 ai nn. 16305
11666

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 29 mappale 184
superficie (mq)

rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 02/12/2005 ai nn.
51279/20636 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai
nn. 20794 13204

Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: -
Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 02.12.2005
rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il
07.12.2005 ai nn.20794/13204. In forza del trascrivendo atto, le
signore [redacted] e [redacted] costituivano a carico
del cortile di loro proprietà distinto al C.F. del comune di Valvasone
al foglio 29 mapp. 184 sub. 2 ed a vantaggio del fabbricato f. 29
mapp. 184 sub. 1: - servitù di prospetto e di sporto, consistente
nella riapertura delle finestre, attualmente murate, sul lato est del
fabbricato, ai piani secondo e terzo, con affaccio sulla corte
interna f. 29 mapp.184 sub. 2, sopra citata; - servitù di distanza
consistente nella riapertura delle finestre anzidette a distanza
inferiore a quella legale. La parte acquirente, come sopra
rappresentata, si impegna a trasformare la finestra presente nel
vano ripostiglio-cucinario al piano terra del fabbricato f. 29 mapp.
184 sub. 1, oggetto di vendita, dall'attuale veduta, in apertura con
inferriata che non consente l'affaccio e con serramento dotato di
vetro opalino. La parte venditrice consentiva espressamente, per
sè, eredi ed aventi causa, il riposizionamento della porta-finestra al
piano primo in allineamento della stessa alle finestre dei piani
secondo e terzo. Tra le parti si conveniva espressamente: - che
l'attuale foro porta-finestra, con affaccio sul cortile f. 29 mapp. 184
sub. 2, dovrà essere provvisto di griglia fissa esterna per tutta
l'estensione dell'altezza del foro, onde evitare possibile accesso
sulla proprietà residua [redacted] il materiale trasparente che
sarà utilizzato per la realizzazione del serramento non dovrà
permettere la visione sul cortile in oggetto; - e' fatto divieto alla
parte acquirente di aprire o allargare fori e punti luce o di creare
nuove vedute al piano terra con affaccio su proprietà [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 350.000,00 rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 21/12/2006 ai nn. 53603/22223 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2006 ai nn. 23210 6058

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Edil Nord di Vendrame s.n.c. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 8.400,00 - Importo capitale: € 5.610,72 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2010 ai nn. 17762 3546

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca Legale - Importo ipoteca: € 92.536,86 - Importo capitale: € 46.268,43 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/07/2012 ai nn. 9749 1406

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Primo - Sub 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **ante ventennio** al **16/03/2004** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:
NO Note:

Note: [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto [redacted] registrata a San Vito al Tagliamento il 16.07.1962 den.n.43 vol.166. Testamento pubblicato il 04.06.1962 rep.n.5957 notaio Marzona, registrato a Spilimbergo il 22.06.1962 al n.1479 vol.123. Il de cuius era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 e 2. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nudo proprietario. - 02.05.1968 variazione n.302/68: catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 soppresso e sostituito dal F.29 n.184; F.29 n.184 sub 2 soppresso e sostituito dal F.29 n.513; costituzione F.29 n.556 per frazionamento del cortile graffato al F.29 n.184. - 14.05.1968 variazione n.39/62: catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556 variato per trasformazione interna e classamento. - Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] deceduta il [redacted] [redacted] diviene pieno proprietario catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556. - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietario per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **ante ventennio al 12/02/2005** In forza di usucapione

Note: [redacted] proprietaria da ante ventennio in forza di: - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietaria per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **16/03/2004 al 02/12/2005** In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto [redacted] registrata a Pordenone den.n.41 vol.1014, trascritta a Pordenone il 28.05.2005 ai nn.9181/5909. Testamento pubblico rep.n.166214 notaio Marzona, pubblicato dall'Archivio Notarile rep.544 del 18.02.2005. Il de cuius era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2, n.184. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **12/02/2005 al 02/12/2005** In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] proprietari per quota di ½ ciascuno in forza di: - Successione di [redacted] deceduta il [redacted] registrata a Pordenone den.n.1 vol.1021, trascritta a Pordenone il 07.10.2005 ai nn.16880/10798 e in rettifica il 08.11.2005 ai nn.18765/11923. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria. Eredi: [redacted] proprietari per quota di ½ ciascuno.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **02/12/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita registrato Pordenone in data 06/12/2005 ai nn.

10136 1T trascritto a Pordenone in data 07/10/2005 ai nn. 16880 10798

Note: [REDACTED] con sede a [REDACTED] proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20792/13202. Catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2, n.184 sub 1. "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita in Valvasone, Largo Isonzo, composta da un vano principale più accessori al piano terra, distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp.183 sub. 2, e di porzione di fabbricato ad uso abitazione, stesso comune e via, di vari utili quattro più accessori sviluppatanti su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo) distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp. 184 sub.1. Le porzioni di fabbricato compravendute risultano edificate: - quanto alle unità F. 29 mapp.183 sub. 2, unitamente all'unità F. 29 mapp.183 sub.1, su area distinta al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di mq. 64; - quanto all'unità F. 29 mapp. 184 sub.1, unitamente all'unità F. 29 mapp. 184 sub. 2, che resta intestata alle signore [REDACTED] e [REDACTED] su area distinta, nella sua interezza, al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp. 184 - ente urbano - di mq. 80. Per una migliore identificazione degli immobili compravenduti, al trascrivendo atto venivano allegate, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", le planimetrie delle unità mapp.183 sub. 2 e mapp.184 sub.1." - Atto di compravendita in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20793/13203. "Immobili acquistati in comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1. "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita nel comune di Valvasone, Largo Isonzo; di vani utili tre più accessori sviluppatanti su tre piani (terra, primo e secondo), distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp. 183 sub.1. Detta porzione di fabbricato risulta edificata, unitamente all'unità F. 29 mapp. 183 sub. 2, su area distinta al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di mq. 64. Per una migliore identificazione degli immobili compravenduti, al trascrivendo atto veniva allegata, sotto la lettera "C", la planimetria dell' unità mapp.183 sub. 1."

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098 frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 16/ 2006

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2006 al n. di prot. 9202

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098 frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 22/ 2007

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 18/06/2007 al n. di prot. 4752
 Rilascio in data 16/10/2007 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098
 frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3**

Identificativo: N° 17/2009

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 18/09/2009 al n. di prot. 7521
 Rilascio in data 30/11/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

15. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona omogenea A del centro storico primario di Valvasone
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere	NO

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
 Regularizzabili mediante:
 Regularizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Primo - Sub 4

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione Piano Primo - Sub 4**

Il fabbricato principale è composto da tre appartamenti che si sviluppano su tre livelli. Il presente appartamento si colloca al piano primo. La distribuzione interna è la seguente: ingresso attraverso vano scala condominiale, cucina, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. La struttura dell'immobile è la seguente: - Fondazioni sotto muratura esistente - struttura portante con muratura consolidata; - solai in laterocemento tipo bausta; - la copertura è costituita da solaio laterocemento costituente pavimento di calpestio dell'appartamento soprastante - murelle perimetrali in tamponamento di laterizio con intercapedine e pietra; - tramezzature interne costituite da divisori in laterizio da cm 8; Le finiture sono le seguenti: - intonaco interno di tipo al civile; - pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, per zona giorno e notte - nel bagno troviamo piastrelle in ceramica sia per pavimenti che per rivestimenti; - sanitari nel servizio igienico in ceramica bianca in ottimo stato; - serramenti: costituiti da telai in legno con essenza naturale e doppi vetri con scuretti ad anta. - Le porte interne sono tamburate tinta noce; - impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con superficie radiante a pavimento, l'impianto di produzione calore è costituito da caldaietta a gas a condensazione AREA ESTERNA L'immobile è privo di autorimesse e di pertinenza esterna. Il fabbricato si colloca alle spalle del Chiesa principale di Valvasone direttamente su Largo Isonzo. La facciata esterna del fabbricato mantiene ancora parte di

antichi affreschi e decorazioni appartenenti all'antico nucleo del fabbricato di origine medioevale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **88**

è posto al piano primo

ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 270

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni generali, pari al nuovo. La distribuzione interna è funzionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Sulla base di indagine di mercato, la valutazione media in Centro Storico, a ridosso del nucleo medioevale del Castello di Valvasone per fabbricati di nuova costruzione, si riscontra un prezzo medio pari a € 1700,00.				
terrazzo piano primo	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00
Sulla base di indagine di mercato, la valutazione media in Centro Storico, a ridosso del nucleo medioevale del Castello di Valvasone per fabbricati di nuova costruzione, si riscontra un prezzo medio pari a € 1700,00.				
		88,00		83,00

I VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Indagine di mercato rispetto fabbricati di nuova costruzione in Centro Storico di Valvasone

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Piano Primo - Sub 4		83,00	88,00	136.800,00	136.800,00
				136.800,00	136.800,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 27.360,00
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.440,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 109.440,00

Lotto: 3

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio 29, particella 183, subalterno 5, indirizzo
Largo Isonzo, 3, piano Terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani,
rendita € 348,61

Derivante da: Variazione del 16/12/2014 n° 55254 1/2014 - Diversa
distribuzione degli spazi interni.

Note: L'unità immobiliare è costituita dalla graffatura della particella 183 sub
3 con la particella 184 sub 3.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Vedi Allegato "A"

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti
centri limitrofi: Spilimbergo - San Vito al Tagl.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Duomo di Valvasone.

Principali collegamenti pubblici: Servizi Autocorriere - Pordenone - Spilimbergo
km 25 km 17

Servizi offerti dalla zona:

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3

Libero

Note: Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano essere stati stipulati contratti di locazione da parte della società [redacted] (vedi allegato "B")

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [redacted] derivante da Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2013 ai nn. 16305 11666

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo
- Sub 5**

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

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 29 mappale 184 superficie (mq) rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 02/12/2005 ai nn. 51279/20636 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20794 13204

Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20794/13204. In forza del trascrivendo atto, le signore [redacted] e [redacted] costituivano a carico del cortile di loro proprietà distinto al C.F. del comune di Valvasone al foglio 29 mapp. 184 sub. 2 ed a vantaggio del fabbricato f. 29 mapp. 184 sub. 1: - servitù di prospetto e di sporto, consistente nella riapertura delle finestre, attualmente murate, sul lato est del fabbricato, ai piani secondo e terzo, con affaccio sulla corte interna f. 29 mapp.184 sub. 2, sopra citata; - servitù di distanza consistente nella riapertura delle finestre anzidette a distanza inferiore a quella legale. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si impegna a trasformare la finestra presente nel vano ripostiglio-cucinino al piano terra del fabbricato f. 29 mapp. 184 sub. 1, oggetto di vendita, dall'attuale veduta, in apertura con inferriata che non consente l'affaccio e con serramento dotato di vetro opalino. La parte venditrice consentiva espressamente, per sè, eredi ed aventi causa, il riposizionamento della porta-finestra al piano primo in allineamento della stessa alle finestre dei piani secondo e terzo. Tra le parti si conveniva espressamente: - che l'attuale foro porta-finestra, con affaccio sul cortile f. 29 mapp. 184 sub. 2, dovrà essere provvisto di griglia fissa esterna per tutta l'estensione dell'altezza del foro, onde evitare possibile accesso sulla proprietà residua [redacted] il materiale trasparente che sarà utilizzato per la realizzazione del serramento non dovrà permettere la visione sul cortile in oggetto; - e' fatto divieto alla parte acquirente di aprire o allargare fori e punti luce o di creare nuove vedute al piano terra con affaccio su proprietà [redacted]

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo
- Sub 5**

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 350.000,00 rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 21/12/2006 ai nn. 53603/22223 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2006 ai nn. 23210 6058

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Edil Nord di Vendrame s.n.c. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 8.400,00 - Importo capitale: € 5.610,72 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2010 ai nn. 17762 3546

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca Legale - Importo ipoteca: € 92.536,86 - Importo capitale: € 46.268,43

iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/07/2012 ai nn. 9749 1406
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone), Largo Isonzo n° 3

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **ante ventennio al 16/03/2004** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto [redacted] registrata a San Vito al Tagliamento il 16.07.1962 den.n.43 vol.166. Testamento pubblicato il 04.06.1962 rep.n.5957 notaio Marzona, registrato a Spilimbergo il 22.06.1962 al n.1479 vol.123. Il de cujus era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 e 2. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nudo proprietario. - 02.05.1968 variazione n.302/68: catasto fabbricati F.29 n.184 sub 1 soppresso e sostituito dal F.29 n.184; F.29 n.184 sub 2 soppresso e sostituito dal F.29 n.513; costituzione F.29 n.556 per frazionamento del cortile graffato al F.29 n.184. - 14.05.1968 variazione n.39/62: catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556 variato per trasformazione interna e classamento. - Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] deceduta il [redacted] diviene pieno proprietario catasto fabbricati F.29 n.184 graffato con n.556. - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietario per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **ante ventennio al 12/02/2005** In forza di usucapione

Note: [redacted], proprietaria da ante ventennio in forza di: - Sentenza di usucapione in data 13.12.1986 n.42/86 e R.G. n.159/86 Pretura di San Vito al Tagliamento, registrata a Pordenone il 09.01.1987 al n.60 mod. IV, trascritta a Pordenone il 06.02.1987 ai nn.1496/1216. [redacted] è proprietaria per usucapione dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **16/03/2004 al 02/12/2005** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria in forza di: - Successione testamentaria di [redacted] deceduto [redacted] registrata a Pordenone den.n.41 vol.1014, trascritta a Pordenone il 28.05.2005 ai nn.9181/5909. Testamento pubblico rep.n.166214 notaio Marzona, pubblicato dall'Archivio Notarile rep.544 del 18.02.2005. Il de cujus era intero proprietario degli immobili in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2, n.184. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal **12/02/2005 al 02/12/2005** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note:

Note: [redacted] e [redacted] proprietari per quota di ½ ciascuno in forza di: - Successione di [redacted]

deceduta [redacted] registrata a Pordenone den.n.1 vol.1021, trascritta a Pordenone il 07.10.2005 ai nn.16880/10798 e in rettifica il 08.11.2005 ai nn.18765/11923. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in Comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1. Eredi: [redacted] usufruttuaria, [redacted] nuda proprietaria. Eredi: [redacted] proprietari per quota di ½ ciascuno.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **02/12/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita registrato Pordenone in data 06/12/2005 ai nn. 10136 1T trascritto a Pordenone in data 07/10/2005 ai nn. 16880 10798

Note: [redacted] con sede a [redacted] proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 02.12.2005, rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20792/13202. Catasto fabbricati F.29 n.183 sub 2, n.184 sub 1. "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita in Valvasone, Largo Isonzo, composta da un vano principale più accessori al piano terra, distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp.183 sub. 2 e di porzione di fabbricato ad uso abitazione, stesso comune e via, di vani utili quattro più accessori sviluppantesi su quattro piani (terra, primo, secondo e terzo) distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp. 184 sub.1. Le porzioni di fabbricato compravendute risultano edificate: - quanto alle unità F. 29 mapp.183 sub. 2, unitamente all'unità F. 29 mapp.183 sub.1, su area distinta al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di mq. 64; - quanto all'unità F. 29 mapp. 184 sub.1, unitamente all'unità F. 29 mapp. 184 sub. 2, che resta intestata alle signore [redacted] e [redacted] su area distinta, nella sua interezza, al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp. 184 - ente urbano - di mq. 80. Per una migliore identificazione degli immobili compravenduti, al trascrivendo atto venivano allegate, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", le planimetrie delle unità mapp.183 sub. 2 e mapp.184 sub.1." - Atto di compravendita in data 02.12.2005 rep.n.51279 notaio Maria Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone il 07.12.2005 ai nn.20793/13203. "Immobili acquistati in comune di Valvasone catasto fabbricati F.29 n.183 sub 1. "Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita nel comune di Valvasone, Largo Isonzo, di vani utili tre più accessori sviluppantesi su tre piani (terra, primo e secondo), distinta al catasto fabbricati al F. 29 mapp. 183 sub.1. Detta porzione di fabbricato risulta edificata, unitamente all'unità F. 29 mapp. 183 sub. 2, su area distinta al catasto terreni del comune di Valvasone al F. 29 mapp.183 - ente urbano - di mq. 64. Per una migliore identificazione degli immobili compravenduti, al trascrivendo atto veniva allegata, sotto la lettera "C", la planimetria dell' unità mapp.183 sub. 1."

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098 frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 16/ 2006

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2006 al n. di prot. 9202

Rilascio in data 26/06/2006 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Valvasone (Pordenone) CAP: 33098**
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 22/ 2007

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/06/2007 al n. di prot. 4752

Rilascio in data 16/10/2007 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Valvasone (Pordenone) CAP: 33098**
frazione: Centro Storico, Largo Isonzo n° 3

Identificativo: N° 17/2009

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Conservazione tipologica di due fabbricati ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2009 al n. di prot. 7521

Rilascio in data 30/11/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

23. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

23. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona omogenea A del centro storico primario di Valvasone
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna
 Regularizzabili mediante:
 Regularizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5

Il fabbricato principale è composto da tre appartamenti che si sviluppano su tre livelli. Il presente appartamento si colloca al piano secondo e terzo. La distribuzione interna è la seguente: ingresso attraverso vano scala condominiale, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e zona mansardata. La struttura dell'immobile è la seguente: - Fondazioni sotto muratura esistente - struttura portante con muratura consolidata; - solai in laterocemento tipo bausta; - la copertura è costituita da solaio con travi in legno, doppio tavolato ventilato e soprastante manto in coppì. - murature perimetrali in tamponamento di laterizio con intercapedine e pietra; - tramezzature interne costituite da divisorii in laterizio da cm 8; Le finiture sono le seguenti: - intonaco interno di tipo al civile; - pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, per zona giorno e notte - nel bagno troviamo piastrelle in ceramica sia per pavimenti che per rivestimenti; - sanitari nel servizio igienico in ceramica bianca in ottimo stato; - serramenti: costituiti da telai in legno con essenza naturale e doppi vetri con scuretti ad anta. - Le porte interne sono

tamburate tinta noce; - impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con superficie radiante a pavimento, l'impianto di produzione calore è costituito da caldaia a gas a condensazione AREA ESTERNA L'immobile è privo di autorimesse e di pertinenza esterna. Il fabbricato si colloca alle spalle del Chiesa principale di Valvasone direttamente su Largo Isonzo. La facciata esterna del fabbricato mantiene ancora parte di antichi affreschi e decorazioni appartenenti all'antico nucleo del fabbricato di origine medioevale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 126

è posto al piano secondo e terzo

ristrutturato nel 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 di interno , ha un'altezza interna di circa cm 270 e cm 320 Hm

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni generali, pari al nuovo. La distribuzione interna è funzionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo e terzo	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Sulla base di indagine di mercato, la valutazione media in Centro Storico, a ridosso del nucleo medioevale del Castello di Valvasone per fabbricati di nuova costruzione, si riscontra un prezzo medio pari a € 1700,00.				
porzione piano terzo mansardato	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
Sulla base di indagine di mercato, la valutazione media in Centro Storico, a ridosso del nucleo medioevale del Castello di Valvasone per fabbricati di nuova costruzione, si riscontra un prezzo medio pari a € 1700,00.				
		126,00		116,00

Accessori:

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Indagine di mercato rispetto fabbricati di nuova costruzione in Centro Storico di Valvasone

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Piano Secondo e Terzo - Sub 5		116,00	126,00	192.900,00	192.900,00
				192.900,00	192.900,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 38.580,00
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

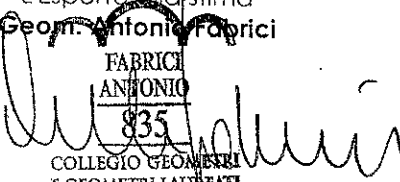
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.320,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 109.440,00

Allegati

- Allegato "A" - Visure e schede catastali
- Allegato "B" - Richiesta Contratti di Locazione Ag. Entrate
- Allegato "C" - Estratto zonizzazione PRG
- Allegato "D" - Concessioni Edilizie
- Allegato "E" - Visure e ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato "F" - Contratto compravendita
- Allegato "G" - Progetto Esecuzione Impianto Elettrico
- Allegato "H" - Progetto Esecuzione Impianto Termico
- Allegato "I" - Documentazione Fotografica - Appartamenti Sub 3 - Sub 4 - Sub 5
- Allegato "L" - Attestati Prestazione Energetica - Sub 3 - Sub 4 - Sub 5

Data generazione:

19-12-201408:12:56

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

FABRICI
ANTONIO
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDENONE