
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 5/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

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

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA:

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Fax:

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede [REDACTED], foglio 26, particella 610, indirizzo Via Divella, comune Forgaria nel Friuli, categoria A/3, classe 3, consistenza 3.5, rendita € 142.98

2. Possesso

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Divella 6 - Cornino - Forgaria Nel Friuli (Udine) - 33030

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 27.291,31

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Forgaria Nel Friuli (Udine)
Località/Frazione Cornino
Via Divella 6

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cornino, Via Divella 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Nella nota di trascrizione a favore dell'esecutato la denominazione è stata scritta come segue [redacted] mentre nella nota di trascrizione del pignoramento compare [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede [redacted], foglio 26, particella 610, indirizzo Via Divella, comune Forgaria nel Friuli, categoria A/3, classe 3, consistenza 3.5, rendita € 142.98

Note: L'unità immobiliare ha diritto alla corte distinta con il mappale n° 611 di mq. 33

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nella cantina al piano seminterrato non è segnata una finestra nella parete a Nord-Est. Per tale difformità non è necessaria denuncia catastale di variazione perchè non influisce sulla rendita dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha dovuto presentare in data 11/01/2016 istanza di rettifica alla Sezione Terreni all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Udine per errata rappresentazione della proprietà esclusiva (mappale n° 610) e della corte comune (mappale n° 611) (vedasi allegato 13). Alla data odierna la richiesta non è ancora stata evasa e pertanto nell'estratto di mappa catastale vige ancora un'errata rappresentazione delle particelle n° 610 e 611.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale frazione Cornino del Comune di Forgaria nel Friuli.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Daniele del Friuli alla distanza di circa km. 15, Spilimbergo a circa km. 16 e km. 18 da Gemona del Friuli.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale del lago del Cornino.

Attrazioni storiche: Resti di castelli di epoca medioevale.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria e trasporto extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da amministratore unico della società proprietaria del bene.

Note: Vedasi allegato n° 11 certificato di residenza

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Abitazione a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da:
Verbale di pignoramento Rogito: Ufficiale giudiziario in data 29/12/2014 ai nn.
2229/Scritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 2558/1961;

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

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G (vedasi allegato 12)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] 04/43 dal 03/10/1991 al 22/11/2000- In
forza di atto di compravendita
A rogito: Contursi Chiara in data 03/10/1991 ai nn. 42.050

Titolare/Proprietario: [redacted] 9 dal 23/11/2000 al 27/11/2005- In
forza di atto di compravendita
A rogito: Mareschi Italico in data 23/11/2000 ai nn. 72.083

Titolare/Proprietario: [redacted] /11/2005 al 12/02/2012- In
forza di atto di compravendita
A rogito: Contursi Chiara in data 28/11/2005 ai nn. 114.283

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 13/02/2012 ad oggi
(attuale/i proprietario/i)- In forza di decreto di trasferimento

A rogito: Dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 13/02/2012 ai nn. 159 - registrato a: Pordenone in data 27/02/2012 ai nn. 707/IV - trascritto a: Pordenone in data 02/03/2012 ai nn. 5309/4151

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n° 2037
 Intestazione: Comune di Forgaria nel Friuli
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione bifamiliare
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/04/1982 al n. di prot. 2037
 Rilascio in data 04/07/1982 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 19/05/1984 al n. di prot. 3362

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Il Responsabile del Servizio Comunale ha rilasciato la certificazione attestante che su detta area non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori (vedi allegato n° 7)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche formetriche, scala esterna d'accesso al piano terra e altezza dell'edificio. Le difformità sembrano riconducibili al momento della costruzione. Non è stato possibile raccogliere elementi a spiegazione della variazione di altezza del fabbricato. Nell'autorizzazione di abitabilità vi è un riferimento ad una relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità degli atti progettuali. In casi consimili, le amministrazioni comunali hanno ritenuto, in presenza di una relazione-parere come in questo caso, avallate le opere a suo tempo realizzate in corso d'opera. Tuttavia il sottoscritto, non essendo in possesso di elementi certi, ritiene opportuno di prevedere i costi per un'eventuale regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: presentazione sanatoria
 Presentazione di sanatoria, spese tecniche e oblazione: € 2.200,00
 Oneri Totali: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1- completamento P.P.R. di Cornino-Muris (vedasi allegato CDU)
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:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%

Altezza massima ammessa:	7,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di alloggio in edificio bifamiliare eseguito con Concessione di Costruzione Prot. n° 2.037 del 04/07/1982. La Concessione venne rilasciata per conto del Comune di Forgaria nel Friuli per la ricostruzione di un fabbricato uso civile abitazione bifamiliare donato dal [REDACTED]. L'abitazione è stata costruita nel rispetto della normativa sismica vigente al momento della sua esecuzione. Il fabbricato è stato collaudato dall'ing. Pietro Bianchi.

All'unità vi si accede attraverso un entrata comune dove è situata anche la scala che collega i due piani. La scala interna comune che collega il piano seminterrato è in cemento priva di rivestimento. La scala esterna è comune ai due alloggi ed è rivestita in marmo.

Al piano terra vi è una cucina-soggiorno, un disimpegno notte, un bagno e una camera. L'altezza utile interna è di ml. 2,70.

Al piano seminterrato ci sono due cantine. L'altezza utile è di ml. 2,27. I locali del piano seminterrato sono privi di finiture.

Il tetto di copertura è a due falde con travetti in legno e manto superiore in tegole di cemento. Le strutture orizzontali tra i due piani sono in laterocemento e in solaio a pannelli per la copertura del piano terra. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono in legno con vetro normale e scuri in legno. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle. Il bagno presenta lavabo, wc e vasca da bagno. Le porte interne sono tamburate in legno.

L'edificio non è collegato alla rete pubblica del gas ma per l'alimentazione dei fuochi viene usato il gas in bombola. L'appartamento è collegato all'acqua potabile e all'energia elettrica anche se quest'ultima utenza è stata disattivata. L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento centralizzato. Gli ambienti del piano terra vengono riscaldati mediante una stufa a legna posta nella cucina-soggiorno. La produzione dell'acqua calda avviene mediante un boiler elettrico posto nel seminterrato.

L'area di base e di pertinenza dell'unità immobiliare è rappresentata dal mappale n° 610 di mq. 170. La corte comune identificata con il mappale n° 611 ha un'estensione di mq. 33.

L'area esterna non è recintata ed è ad andamento inclinato.

Il confine ad Est è molto ravvicinato all'abitazione.

Il confine a Sud è rappresentato dalla Via Divella.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Nella nota di trascrizione a favore dell'esecutato la denominazione è stata scritta come segue [REDACTED] L. mentre nella nota di trascrizione del pignoramento compare [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il tetto ligneo necessita di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup lorda di pavimento	55,50	1,00	55,50	€ 545,00
piano seminterrato	sup lorda di pavimento	55,50	0,30	16,65	€ 545,00
				72,15	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2015

Zona: Forgaria nel Friuli

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 650,00

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

Stima sintetica a valori di mercato.

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato inattivo ritiene di assumere il valore medio di mercato dei valori OMI nel Comune di Forgaria nel Friuli.

La superficie commerciale del piano seminterrato viene conteggiata pari al 30% della superficie reale perchè mancano le finiture.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Udine, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine, Uffici del registro di Udine, Ufficio tecnico di Forgaria nel Friuli (UD), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2015 € 440,00 - 650,00

Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 comuni limitrofi di Majano e Osoppo € 600,00 - 900,00 ,

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

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 545,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA € 750,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	55,50	€ 545,00	€ 30.247,50
piano seminterrato	16,65	€ 545,00	€ 9.074,25

Valore Corpo	€ 39.321,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.321,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.321,75

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	72,15	€ 39.321,75	€ 39.321,75

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 9.830,44
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.291,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 27.291,31

Data generazione:
14-01-2016 15:01:02

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n° 2.037/82 del 04/07/82
- 6- ABITABILITA'
- 7- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 8- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 9- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 10- ATTO DI PROVENIENZA
- 11- CERTIFICATO DI RESIDENZA
- 12- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13- ISTANZA DI RETTIFICA CON ESTRATTO DIMOSTRAZIONE TIPO DI FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE
- 14- RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA'

Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizi Catastali - Direttore [redacted] Vis. ord. (1.00 euro)



N=29800

E=26400

I Particella 610

Comune: FORGARIA NEL PRILLI
Foglio: 26
Richiedente: FREGONESE

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartace: 267.000 x 189.000 metri

17-Set-2015 10:41:50
Prot. n. PN0078730/Sep

MODULARIO
F. 19. 1980. 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

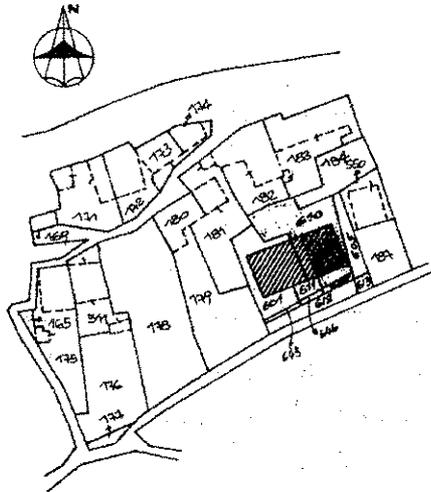
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 489)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FORGARIA** Viale **DIVELLA**

Ditta **COMUNE DI FORGARIA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **UDINE**



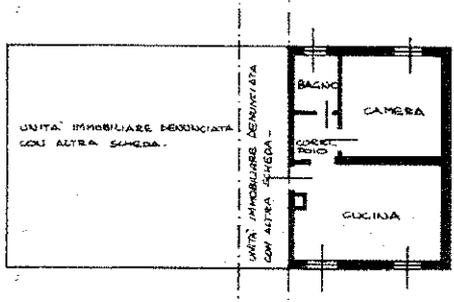
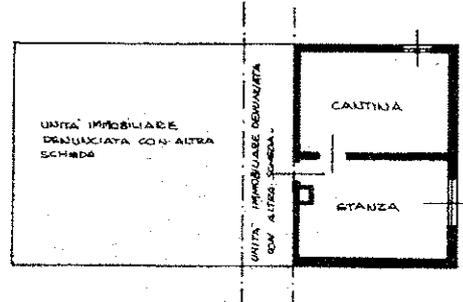
PLANIMETRIA MAPPALE

fooglio 26 scala 1:1000

26
610

PIANO SEMINTERRATO

PIANTERRENO



H=227

H=270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di FORGARIA NEL FRIULI (D/700) - < Foglio: 26 Particella: 610 > - Sub: 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
17/09/2015
PROT. N°

26
mappa 610
BUSTA n. 5

Consulente
[Redacted]

Iscritto all'Albo dei periti industriali
della Provincia di UDINE e PN

DATA 17 LUG. 1984

Firma [Signature]

