

Geom. Angelo Mirolo
Via Di Mezzo, n.1
33097 SPILIMBERGO (PN)
Tel.338-6327335

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: 

N° Gen. Rep. **348/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Angelo Mirolo
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042750413
Fax: 042750413
Email: angelo.mirolo@gmail.com
Pec: angelo.mirolo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Descrizione zona: Zona residenziale in prossimità del centro cittadino.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- [REDACTED] foglio 25, particella 285, subalterno 2, indirizzo Via Martiri Della Libertà; interno 1, piano T-1, comune C991, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 Vani, superficie 109 mq, rendita € 441,57;

[REDACTED] foglio 25, particella 285, subalterno 5, indirizzo Via Martiri Della Libertà, n.72; piano T, comune C991, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 17,97;

2. Possesso

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca Antoniana-Popolare Veneta s.p.a., [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Martiri della Libertà, n.72 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 117.500,00

Prezzo da occupato: € 117.500,00

Premessa

Il sottoscritto geom. MIROLO Angelo, [REDACTED] con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Operazioni Peritali

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati, Conservatoria Immobiliare e all'acquisizione di dati e documenti integrativi. A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere e relativi elaborati progettuali, nonché la documentazione anagrafica inerente il proprietario esecutato. Il giorno 13.10.2016 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da un appartamento comprensiva di posto auto e giardino, effettuando rilievi fotografici e riscontri metrici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni, le caratteristiche e lo stato manutentivo. All'accesso era presente il delegato Custode e gli attuali conduttori dell'immobile, assente il proprietario.

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Martiri della Libertà, n.72

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Martiri della Libertà, n.72

Note: Con annesso posto auto cat. C/6;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: In data 24.01.2013 R.G. n 220/2013 [redacted] e [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Pordenone in data 19.10.2004 n.R.G. 2301/2004, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Vedasi Estratto Riassunto di Atto di Matrimonio in Allegato n.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] foglio 25, particella 285, subalterno 2, indirizzo Via Martiri Della Libertà; interno 1, piano T-1, comune C991, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 Vani, superficie 109 mq, rendita € 441,57;

Derivante da: Atto pubblico del 14.09.2005 Rep.45806 Rogante Gerardi Gaspare di Pordenone-Compravendita n.10188.1/2005;

Confini:

-L'appartamento confina con vano scale e con muri perimetrali a tutti i lati;
-La corte con i mappali n.295,1550, 3632,3633 e i Sub. n.5,6,7;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] foglio 25, particella 285, subalterno 5, indirizzo Via Martiri Della Libertà, n.72; piano T, comune C991, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 17,97;

Derivante da: Atto pubblico del 14.09.2005 Rep.45806 Rogante Gerardi Gaspare di Pordenone-

Compravendita n.10188.1/2005;

Confini:

- Con il mappali n.295 e i Sub. n.2,6,8;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: In fase di sopralluogo, confrontando la documentazione catastale con l'effettivo stato di fatto dei locali, sono state riscontrate delle minime difformità che interessano il locale camera da letto matrimoniale. Nello specifico è stato realizzato un tramezzo in cartongesso al fine di delimitare una zona per destinarla a cabina-armadio (Vedasi Foto 39). Tale intervento è riconducibile ad interventi di "Attività di Edilizia Libera" per i quale si ritiene non sia necessario il deposito di Variazione per aggiornamento delle Schede Catastali come da chiarimenti dell'Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09/07/2010 sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del d.L. 78/2010.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano in Comune di Cordenons (PN). Il Territorio di vocazione rurale, presenta oggi nuclei abitativi densamente popolati ed è interessato da vecchi borghi rurali che hanno generato insediamenti caratterizzati da una forte frammentazione della struttura fondiaria e della proprietà edilizia immobiliare. Queste parti del territorio sono costituite dagli immobili e loro pertinenze soggetti a politiche di qualificazione e ricostituzione ambientale, volte alla tutela dell'identità culturale dell'antico insediamento e dei suoi connotati storici, del suo impianto fondiario e dei suoi fabbricati di valore architettonico e/o testimoniale. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq ed è abitato da circa 51.630 residenti. Il fabbricato, originariamente costituito da "casa in linea", è ubicato a ridosso del centro amministrativo, facilmente raggiungibile in auto e attraverso una pista ciclo-pedonale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali, commerciali e di servizi.

Importanti centri limitrofi: Città di Pordenone, il cui centro dista a km 4..

Attrazioni paesaggistiche: Il territorio comunale comprende due pregiati ambiti naturali protetti per i loro contenuti naturali e paesaggistici: a nord l'area dei "magredi" caratterizzata da prati magri e radi arbusti, a sud la zona umida delle "risorgive" coperta dalla vegetazione. Dalle depressioni naturali del terreno si originano numerosi corsi d'acqua, di cui il principale è il fiume Noncello.

Attrazioni storiche: Varie opere di architettura sacra.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pordenone 5 km, Servizio Autotrasporto Bus. 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

[REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 28/08/2014 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Registrato a Pordenone il 25/09/2014 ai nn.3632 Mod.3T;

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2018.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Vedasi contratto di Locazione ad Uso abitativo Allegato n.12;

Dal certificato di residenza (in Allegato n.4) risulta che il proprietario Sig. [REDACTED] risiede presso l'immobile oggetto di E.I. Di fatto i locali sono occupati esclusivamente dai conduttori come da contratto di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana-Popolare Veneta s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gaspere in data 14/09/2005 ai nn. 14075/45807; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2005 ai nn. 15941/3787; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00; Note: Vedasi Allegato n.3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2014 ai nn. 10309/1550; Importo ipoteca: € 13.000,00; Importo capitale: € 7.801,90; Note: Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone Rep.1428/2014 del 10-09-2014; Vedasi Allegato n.3.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2014 ai nn. 12983/2021; Importo ipoteca: € 27.000,00; Importo capitale: € 18.771,57; Note: Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone Rep.1075/2012 del 06-07-2012; Vedasi Allegato n.3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili. iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/01/2016 ai nn. 32/27; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone Rep.2634 del 04.01.2016; .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La rampa d'accesso al piano limita fortemente l'usufruità da parte di soggetti diversamente abili. Possibilità di adeguamento del locale servizio igienico e installazione di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Proprietà indivisa di parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 C.C. e più precisamente identificate dai B.C.N.C. Sub.8 e Sub.9;

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Redatto il 17.12.2016 dal Geom. Alessandro Sarcinelli con studio in Spilimbergo (PN).

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

Avvertenze ulteriori: Immobile formalmente "non agibile". Vedasi dettagli in specifico paragrafo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 20/02/2004 al 14/09/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspere Gerardi, in data 20/02/2004, ai nn. 40829.

Note: Immobile soggetto a Variazione Catastale per Ristrutturazione del 25-07-2005 Prot. n. PN 0091066 in atti dal 25.07.2005 Registrazione n.5943.1/2005. Vedasi visure storiche in Allegato n.3.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] dal 14/09/2005 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 14/09/2005, ai nn. 45806/14074; registrato a Pordenone, in data 21/09/2005, ai nn. 7893/1T; trascritto a Pordenone, in data 22/09/2005, ai nn. 15940/10188.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 262/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di Edificio Residenziale con ricavo n.2 alloggi e una unità direzionale;

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/2003 al n. di prot. 15225

Rilascio in data 15/03/2004 al n. di prot.

NOTE: Istanza presentata da [REDACTED]

Numero pratica: 335/2004

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Difficoltà alla C.E. 27 del 15-07-2003 per Ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale;

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2004 al n. di prot. 0019811

Rilascio in data 24/02/2005 al n. di prot.

NOTE: Concessione n.11.

Numero pratica: 244/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante alla C.E. 27 del 15-03-2004 e n.11 del 24-02-2005, per la ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale in via martiri della libertà;

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/2005 al n. di prot. 0011112

Rilascio in data 01/08/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Concessione n.64;

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23.08.2005 è stata presentata dalla ditta [REDACTED] richiesta di rilascio di Certificato di Abitabilità con Prot. n. 19389 riferito alle pratiche edilizie sopraccitate. In data 28.03.2007, con Prot. n. 0019389/05-08464, il Comune ha richiesto l'integrazione alla suddetta domanda con la sottototata documentazione mancante: 1) perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 11, Il comma del D. Ministeriale 14.06.1989 n.236 relativo al superamento delle barriere architettoniche; 2) Dichiarazione di conformità

dell'impianto idro-termo-sanitario relativamente a tutte le unità immobiliari (agli atti risulta dichiarazione per l'interno 1 e 2), e precisazione sulla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico se relativa a tutto l'edificio oggetto dell'istanza di abitabilità; 3) Attestazione dell'avvenuta presentazione della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile. Ad oggi il Certificato di Abitabilità non è stata ancora rilasciato in quanto la ditta non ha trasmesso la documentazione mancante. L'elenco della documentazione si riferisce a tutto il complesso immobiliare interessato dai lavori di ristrutturazione. Sarà possibile presentare specifica istanza di Agibilità per la singola unità oggetto di E.I. Vedasi nota in Allegato n.5.
 Regolarizzabili mediante: Integrazione di documentazione mancante.
 Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.52 del 23.03.2011;
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento ricade in "Zona Omogenea A.0.3.S.- Ristrutturazione edilizia senza demolizione"; Le pertinenze scoperte, costituite da posto-auto e giardino, ricadono in "Zona Omogenea A.0.5.- Aree libere";
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.70 del 29.07.2010;
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:	Secondo specifico intervento;
Rapporto di copertura:	Secondo specifico intervento;
Altezza massima ammessa:	Secondo specifico intervento;
Volume massimo ammesso:	Rispetto delle volumetrie esistenti;
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Specifiche indicazioni come da Norme di Attuazione in Allegato n.10;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'ultima Variante relativa alla Zona A.0.3.S. è la N. 30, da cui sono state estratte le N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Le unità oggetto del pignoramento si trovano in Comune di Cordenons (PN), in zona situata al centro del territorio comunale in un quartiere di origine rurale. Il contesto urbanistico si è sviluppato negli'anni trasformandosi in centro a preminenza residenziale. Attualmente l'area ricade in Zona Omogenea A.O.3.S. (Ristrutturazione edilizia senza demolizione) del vigente Piano Regolatore Generale. Le unità si articolano in una principale a destinazione residenziale, facente parte di un fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori terra e due accessorie, adiacenti al fabbricato costituite da aree scoperte destinate a posto auto e giardino. Il fabbricato condominiale si affaccia a Nord-Ovest su Via Martiri della Libertà (vedasi Foto n.1-2-3-5-6). E' costituito da 3 unità, di cui due destinate ad alloggi e una ad attività direzionali, è stato edificato anticamente e totalmente ristrutturato nel 2005 su un lotto di forma irregolare di mq 460 circa. L'aspetto architettonico è classico. L'ingresso all'edificio è raggiungibile da un portico il cui accesso è posto su Via Martiri della Libertà (vedasi Foto n.4-13), mentre l'accesso ai piani superiori avviene attraverso il vano scale (vedasi Foto n.15-16). L'attuale distribuzione dei locali appartamento e delle aree scoperte è rappresentata dalla documentazione catastale (Allegato 1), dal rilievo fotografico (Allegato 8) e dagli elaborati grafici (Allegato 9). L'abitazione, situata al piano primo del fabbricato è di forma geometrica regolare con una superficie lorda di mq 93,00, più mq 7,70 di terrazzo. L'appartamento è raggiungibile dal vano scale ed è sprovvisto di ascensore. L'immobile, di altezza media pari a cm 260 è costituito da una zona giorno, di utili mq 36,70 (vedasi Foto n.18-19-20-21-22-26-27), con sbocco su terrazza (vedasi foto n.23) di mq 7,70 che si affaccia a Sud-Est. La zona giorno, di tipo "open-space", si articola in 2 parti, di cui una destinata a cucina e una a zona "living" con delimitazioni e ambientazioni realizzate in cartongesso. La zona notte consta di un servizio WC di mq 5,60 (vedasi Foto n.31), dotato di finestra, con affaccio a Nord-Ovest, costituito da sanitari e box-doccia; da una camera singola di mq 11,70 con finestra sul lato Nord-Ovest (vedasi Foto n.34-35-36); da una camera matrimoniale di netti mq 18,80, dotata di ampia finestra con affaccio a Sud-Est (vedasi Foto n.38-39-40-41); da un ripostiglio cieco di mq 1,80; e da un disimpegno di superficie pari a mq 2,85. La zona scoperta, adibita a giardino, è accessibile dalla corte comune, occupa una superficie di mq 229 (vedasi Foto n.10-11-12) ed è delimitata da muro con rete di recinzione. Il posto auto scoperto non è delimitato fisicamente, ha una superficie netta di mq 11,00 (vedasi Foto n.7-9) ed è accessibile attraverso il porticato carrabile che si affaccia su Via Martiri della Libertà.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **328,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 260;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale, da quanto si è potuto appurare in fase di so-

pralluogo, non necessita di particolari interventi manutentivi; è stata constatata comunque la carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda le unità oggetto di E.I., nello specifico l'area verde necessita di una pulizia generale e sfalcio erba (vedasi Foto 11,12) nonché lo sgombero di un ricovero attrezzi in legno (vedasi Foto 11,12).

Nel locale appartamento è stata rilevata la presenza importanti macchie di umidità sui pavimenti e sulle pareti divisorie interne che delimitano il servizio W.C. dai vani cucina e disimpegno (vedasi Foto 28,29,30,32). Tale danneggiamento è stato causato probabilmente da una perdita della rete idrica o di scarico.

In zona camera da letto singola le murature presentano tracce di muffa agli angoli (Vedasi Foto 34) e segni di infiltrazione d'acqua dall'esterno sotto il serramento (Vedasi Foto 35).

La muffa probabilmente è stata causata da una eccessiva umidità dei muri, una mancata areazione dei locali e da una carente manutenzione mentre le cause dell'infiltrazione sul serramento potrebbero essere accidentali.

Tutti i locali necessitano di una tinteggiatura generale.

Di quanto sopra si è tenuto in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato.

La presente relazione di stima si riferisce esclusivamente ai beni immobili, considerati quindi sgomberi da arredi e cose.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone.
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti - Note: Localmente rovinato da perdita d'acqua.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Vedasi certificato di conformità in Allegato n.11;

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Vedasi certificato di conformità in Allegato n.11;

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Vedasi certificato di conformità in Allegato n.11;

Strutture portanti: Telaio in C.A. e tamponamenti in forati da cm 25 con isolante in polistirene in lastre stampate e controparete in forati con spessore totale da cm 39;

Strutture orizzontali: costituite da solaio pari a cm 21, polistirene da 30 Kg/mc (cm 3), isolamento in materiale fonoassorbente in polietilene da cm 0,5 e sottofondo da cm 9.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
- c) della superficie scoperta destinata a giardino computata nella misura del 8%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	93,00	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	2,10	€ 1.200,00
Giardino	superf. esterna lorda	0,08	18,24	€ 1.200,00

113,34

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale, Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Accessori:

A

1. Posto auto

Valore a corpo: € 3.000,00

Note: Posto auto scoperto accessibile dalla corte comune, fisicamente non delimitato. Unità distinta catastalmente dal Fg.25, Map.285, Sub.5;

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo". Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili. Oscillazioni ulteriori sul valore medio sono da imputarsi alle caratteristiche dell'edificio (in cui l'unità medesima è ubicata) con riferimento a quelle tipologie strutturali, allo stato conservativo, alla qualità funzionale degli elementi comuni, alle dotazioni accessorie, alla impiantistica posseduta dallo stesso edificio, rispetto a quello presente prevalentemente nella zona.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 30%;
- c) della superficie scoperta destinata a prato-giardino computata nella misura del 8%;

La valorizzazione del posto auto scoperto è stata effettuata "a corpo".

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al I° semestre 2016.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Civili-Zona Centrale/CAPOLUOGO: P.ZZA DELLA VITTORIA, V. NOGAREDO, V.LI DI ROMANS (FASCIA SUD), DI SCLAVON.

Abitazione di tipo Civile destinazione Residenziale Zona B1. Microzona catastale n.1.
 Valore €/mq min. € 950,00 / max € 1.400,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE); ;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

Borsini Immobiliari..

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,00	€ 1.200,00	€ 111.600,00
Terrazza	2,10	€ 1.200,00	€ 2.520,00
Giardino	18,24	€ 1.200,00	€ 21.888,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.008,00
Valore corpo	€ 136.008,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 139.008,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.008,00

Riepilogo:

<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 civile [A2] con annesso Posto auto;	113,34	€ 139.008,00	€ 139.008,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.851,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri per completamento pratica edilizia e ottenimento di Certificato di Abilitabilità	€ -600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.556,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 117.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.500,00

Allegati

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: norme urbanistiche;
- All.11: certificazioni di conformità;
- All.12: contratto di locazione;

Data generazione:
05.01.2017

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Mirolo

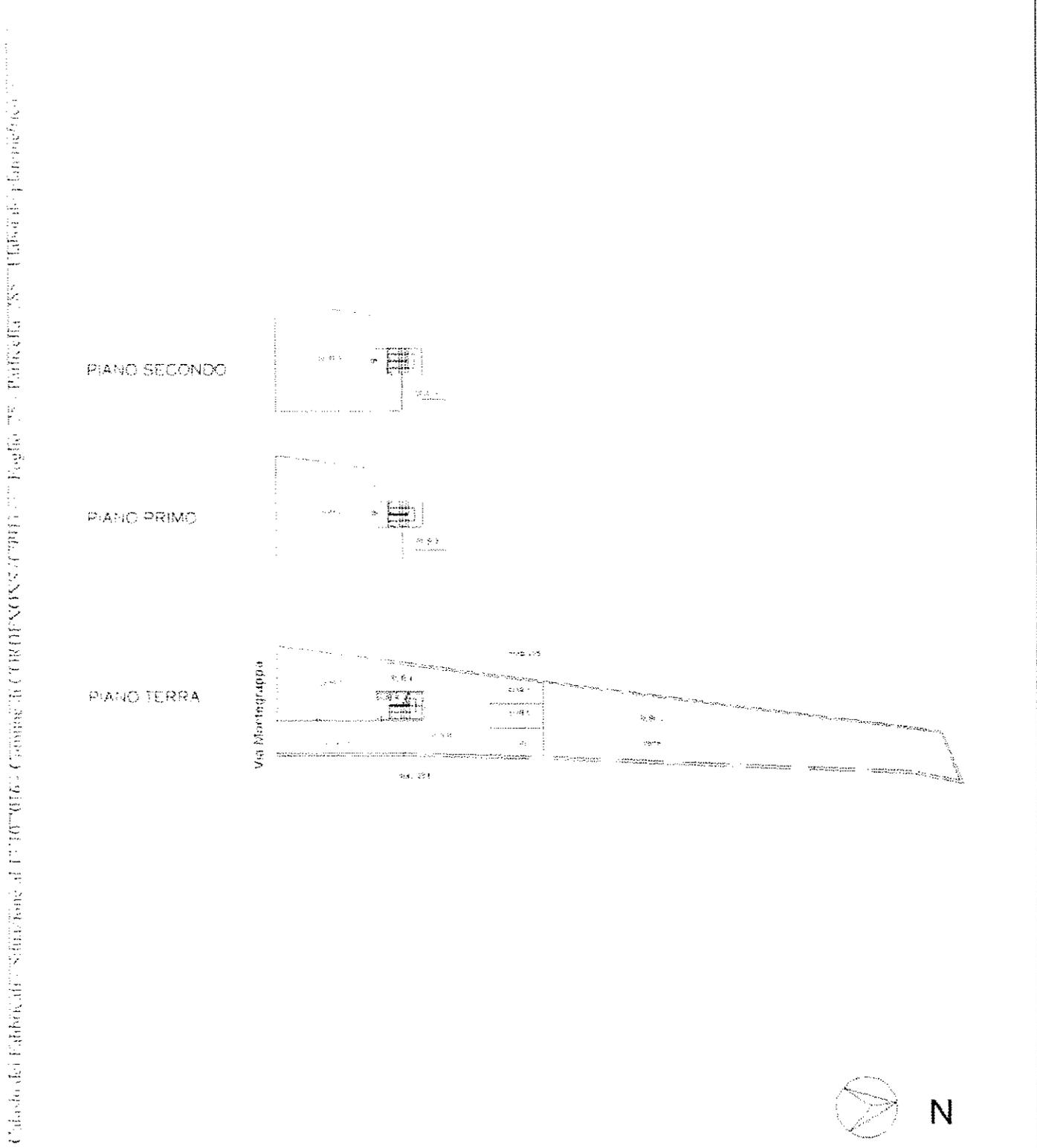


ELABORATO PLANIMETRICO	
Elaborato da Scotta' Luigi	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Pordenone	N. 195

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Cordenons		Protocollo n. PN0091066 del 25/07/2005	
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 285	Tipo Mappale n. 83290 del 05/07/2005

Dimostrazione grafica dei subalterni: Scala 1 : 500



Circa planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Sezione di Cordenons - Foglio 25 - Particella 285 - Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0091066 del 25/07/2005

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

Planimetria di u.l.u. in Comune di Cordenons

Via Martiri Della Libertà

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 285

Subalterno: 2

Compiata da:

Scotta Luigi

Iscritto all'albo:

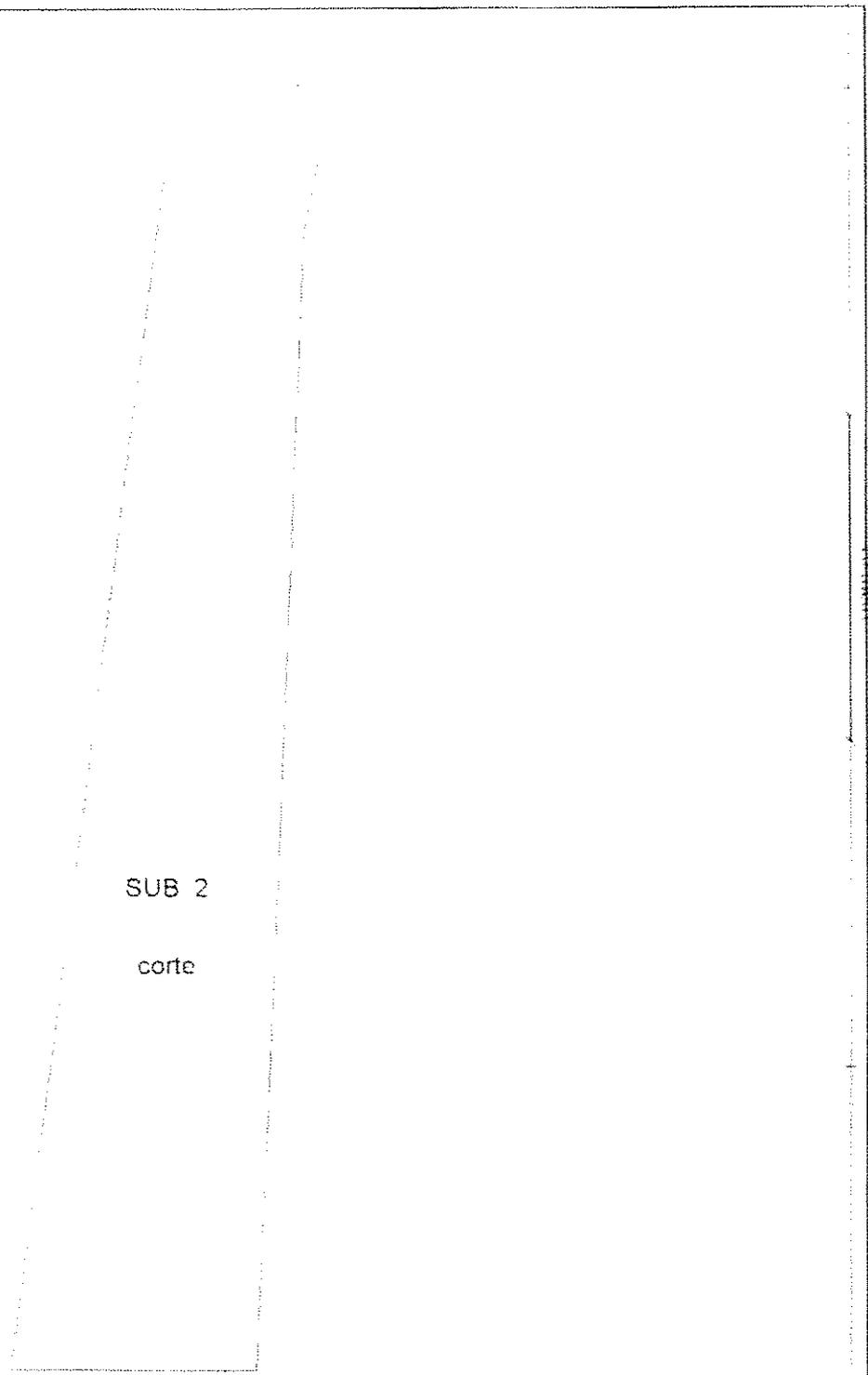
Architetti

Prov. Pordenone

N. 198

Scheda n. 2

Scala 1:200



SUB 2

corte

PIANO TERRA

N



CATASTO DEI FABBRICATI - Soluzioni al 11/02/2016 - Comune: BORDIGNONISSI (CN) - Foglio: 25 - Particella: 285 - Subalterno: 2 - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 2 piano 1° L.

Chiedi planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0091066 del 25/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons

Via Martiri Della Libertà

civ. 72

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 285

Subalterno: 2

Compilata da:

Scotta Luigi

Iscritto all'albo:

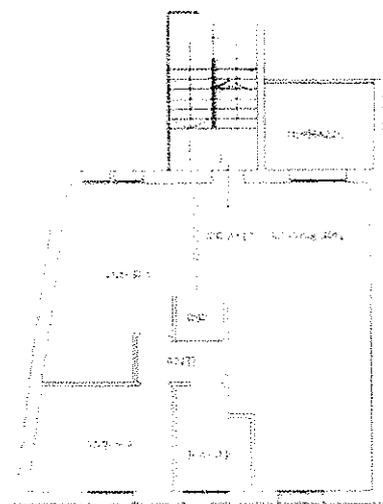
Architetti

Prov. Pordenone

N. 198

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 260



Catasto Fabbricati - Situazione al 13/10/2016 - Comune di Cordenons (Cov) - Foglio 25 - Particella 285 - Subalterno 2 - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 72 piano 1-1

Innata planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. PN0091066 del 25/07/2005

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

Planimetria di u.m.u. in Comune di Cordenons

Via Martiri Della Libertà

civ. 72

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 25
Particella: 285
Subalterno: 5

Compilata da:
Scotta Luigi

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

N. 198

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

CATASTO FABBRICATI - SERVIZIO DI CATASTRO - Comune di CORDENONS (PN) - Foglio 25 - Particella 285 - Subalterno 5 - SUBITO

Copia planimetria in atti

