
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2015**
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: Ing. Marco Iannucelli
Codice fiscale: NNCMRC79B10G888K
Partita IVA: 01753020930
Studio in: vicolo delle Acque 2 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434524192
Email: marco.iannucelli@studioiannucelli.it
Pec: marco.iannucelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: intestazione

[REDACTED], foglio 25, particella 2257, indirizzo Via Troset n. 40, piano T - 1 - 2, comune Cordenons (codice C991), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86

Corpo: Terreno A

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: intestazione

[REDACTED] sezione censuaria Cordenons (codice C991), foglio 25, particella 955, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,16

Corpo: Terreno B

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: intestazione

[REDACTED] sezione censuaria Cordenons (codice C991), foglio 25, particella 958, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,38

2. Possesso

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: Terreno A

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: Terreno B

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Creditori Iscritti: [REDACTED] Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Corpo: Terreno A

Creditori Iscritti: [REDACTED], Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

Corpo: Terreno B

Creditori Iscritti: [REDACTED] Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A

5. Comproprietari

Beni: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotti: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: Terreno A

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: Terreno B

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno A

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Troset 52 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 32.014,38

Prezzo da occupato: € 32.014,38

Beni in Cordenons (Pordenone)
Via Troset 52

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: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con il quale si attesta che: 1) [redacted]

[redacted] con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2013 n. 142/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] luglio 25, particella 2257, indirizzo Via Troset n. 40, piano T - 1 - 2, comune Cordenons (codice C991), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 30/12/2009 - nota presentata con Modello Unico n. 868.1/2010 in atti dal 25/01/2010 - compravendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi ed errata indicazione del numero civico sulla visura catastale

Regolarizzabili mediante: variazione catastale compresa toponomastica

Descrizione delle opere da sanare: 1) presenza nell'area scoperta esclusiva di una tettoia chiusa su tre lati, 2) chiusura di una finestra al primo piano mediante pannello in cartongesso, 3) presenza nella camera al primo piano (indicata con il numero 3 nella planimetria catastale) di una parete divisoria realizzata in cartongesso, 4) accesso al vano sottoscala al piano terra non correttamente indicato

Oneri per variazione catastale: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno A
Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Ulteriori Informazioni sul debitore: il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con il quale si attesta che: 1) [redacted]

[redacted], 2) con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2013 n. 142/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

Eventuali comproprietari: [redacted]

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Cordenons (codice C991), foglio 25, particella 955, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,16

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 30/12/2009 - nota presentata con Modello Unico n. 868.1/2010 in atti dal 25/01/2010 - compravendita

Confini: Nord-Ovest: particella 935, Nord-Est: particella 953, Sud-Est: particella 958, Sud-Ovest: particella 2116

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno B
Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Ulteriori Informazioni sul debitore: il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con il quale si attesta che: 1) [redacted]

[redacted] con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2013 n. 142/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

Eventuali comproprietari: [redacted] quota: 1/2 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted], sezione censuaria Cordenons (codice C991), foglio 25, particella 958, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 30/12/2009 - nota presentata con Modello Unico n. 868.1/2010 in atti dal 25/01/2010 - compravendita

Confini: Nord-Ovest: particelle 955 e 953, Nord-Est: particella 953, Sud-Est: particella 2260, Sud-Ovest: particella 2116

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 7 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: I Magredi

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee urbane e interurbane nelle vicinanze, stazione ferroviaria di Pordenone a 7 km, aeroporto di Treviso a 72 km, aeroporto di Venezia a 85 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Occupato dal debitore - note: il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato certificato cumulativo (residenza - stato di famiglia - cittadinanza) con il quale si attesta che nell'unità immobiliare esecutata risulta residente [REDACTED]

Identificativo corpo: Terreno A

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Occupato dal debitore

Identificativo corpo: Terreno B

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Occupato dal debitore

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 224.000,00 -

Importo capitale: € 112.000,00 - Rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons (PN) in data 30/12/2009 ai nn. 3798/2805 - Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2010 ai nn. 1194/179

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive, Terreno A e Terreno B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili n. 2168 del 12/12/2014 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone - Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/02/2015 ai nn. 1207/903

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e pertinenze esclusive, Terreno A e Terreno B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 322,81 kWh/mq per anno

Classe energetica: D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Da ante ventennio al 11/12/2003

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 11/12/2003 al 31/10/2007

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - In forza di denuncia di successione - Registrata a: Pordenone in data 11/12/2003 ai nn. 16/volume 996 - Trascritta a: Pordenone in data 17/05/2004 ai nn. 8032/5304

dal 31/10/2007 al 30/12/2009

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 31/10/2007 ai nn. 2686/1907 - Registrato a: Pordenone in data 15/11/2007 ai nn. 12588/1T - Trascritto a: Pordenone in data 16/11/2007 ai nn. 21245/12635

dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 30/12/2009 ai nn. 3797/2804 - Registrato a: Pordenone in data 20/01/2010 ai nn. 790/1T - Trascritto a: Pordenone in data 25/01/2010 ai nn. 1193/868

Identificativo corpo: Terreno A

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Da ante ventennio al 11/12/2003

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 11/12/2003 al 31/10/2007

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - In forza di denuncia di successione - Registrata a: Pordenone in data 11/12/2003 ai nn. 16/volume 996 - Trascritta a: Pordenone in data 17/05/2004 ai nn. 8032/5304

dal 31/10/2007 al 30/12/2009

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 31/10/2007 ai nn. 2686/1907 - Registrato a: Pordenone in data 15/11/2007 ai nn. 12588/1T - Trascritto a: Pordenone in data 16/11/2007 ai nn. 21245/12635

dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 30/12/2009 ai nn. 3797/2804 - Registrato a: Pordenone in data 20/01/2010 ai nn. 790/1T - Trascritto a: Pordenone in data 25/01/2010 ai nn. 1193/868

Identificativo corpo: Terreno B

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset

Da ante ventennio al 11/12/2003

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 11/12/2003 al 31/10/2007

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di denuncia di successione - Registrata a: Pordenone in data 11/12/2003 ai nn. 16/volume 996 - Trascritta a: Pordenone in data 17/05/2004 ai nn. 8032/5304

dal 31/10/2007 al 30/12/2009

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 31/10/2007 ai nn. 2686/1907 - Registrato a: Pordenone in data 15/11/2007 ai nn. 12588/1T - Trascritto a: Pordenone in data 16/11/2007 ai nn. 21245/12635

dal 30/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - In forza di atto di compravendita - A rogito: notaio Vuolo Paolo di Cordenons in data 30/12/2009 ai nn. 3797/2804 - Registrato a: Pordenone in data 20/01/2010 ai nn. 790/1T - Trascritto a: Pordenone in data 25/01/2010 ai nn. 1193/868

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Domanda di sanatoria - progressivo n. 0741074403

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 - Per lavori: Sanatoria per interventi di carattere manutentorio e di ampliamento eseguiti al fabbricato in difformità alla licenza edilizia n. 1855 del 23/04/1954 - Oggetto: Sanatoria - Presentazione in data 28/11/1986 al n. di prot. 20241 - L'agibilità non è mai stata rilasciata - L'importo è stato saldato: SI - Importo saldato: € 236.000 - Importo residuo: zero

Autorizzazione edilizia - protocollo n. 5882

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Autorizzazione edilizia - Per lavori: esecuzioni di lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato - Presentazione in data 19/04/1988 al n. di prot. 5882 - Rilascio in data 08/06/1988 - L'agibilità non è mai stata rilasciata

Concessione edilizia n. 182 - pratica n. 00371/989

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: costruzione di un tratto di recinzione - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 22/09/1989 al n. di prot. 13677 - Rilascio in data 25/10/1989 - L'agibilità non è mai stata rilasciata

Denuncia inizio attività - pratica n. 337/08

Intestazione: [REDACTED] - Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) - Per lavori: ripassatura della copertura e la realizzazione di alcune opere non strutturali - Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 17861

Identificativo corpo: Terreno B

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset via Troset

Denuncia inizio attività - pratica n. 171/08

Intestazione: [REDACTED] - Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) - Per lavori: costruzione di una recinzione - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 05/05/2008 al n. di prot. 10074

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione con lievi difformità rispetto ai progetti edilizi approvati

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: 1) chiusura di un lato della tettoia mediante pannello in lamiera 2) chiusura di una finestra al primo piano mediante pannello in cartongesso, 3) presenza nella camera al primo piano (indicata con il numero 3 nella planimetria catastale) di una parete divisoria realizzata in cartongesso, 4) accesso al vano sottoscala al piano terra non conforme al progetto edilizio approvato

Oneri per sanatoria edilizia: € 1.500,00 - note: rientra tra gli oneri dell'acquirente verificare la fattibilità ed eventualmente provvedere a effettuare la pratica di sanatoria per le opere difformi, lo scrivente perito non garantisce in alcun modo l'effettiva sanabilità delle opere abusive o la necessità di provvedere al ripristino in conformità al progetto autorizzato, in quanto dovrà essere valutata la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune della domanda

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il comune di Cordenons in data 03/12/2015 ha rilasciato certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che l'immobile esecutato: 1) non è oggetto di provvedimenti sanzionatori, 2) è stata oggetto di procedimento di Condono Edilizio di cui alla Legge 47/85

Identificativo corpo: Terreno A

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset via Troset

Si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Terreno B

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset via Troset

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: Abitazione e pertinenze esclusive

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cordenons via Troset 52

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A0 di Antico Impianto - Sottozona A.0.3.S
Norme tecniche di attuazione:	variante n. 30 adottata in data 29/07/2010 variante n. 31 adottata in data 02/05/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Rapporto di copertura:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Altezza massima ammessa:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Volume massimo ammesso:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.

Si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Terreno A

Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset via Troset

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A0 di Antico Impianto - Sottozona A.0.6
Norme tecniche di attuazione:	variante n. 30 adottata in data 29/07/2010 variante n. 31 adottata in data 02/05/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Rapporto di copertura:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Altezza massima ammessa:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Volume massimo ammesso:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.

Si dichiara la conformità urbanistica

Identificativo corpo: Terreno B**Terreno agricolo sito in Cordenons via Troset via Troset**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A0 di Antico Impianto - Sottozona A.0.5 (tranne una porzione a ovest che rientra nella sottozona A.0.6)
Norme tecniche di attuazione:	variante n. 30 adottata in data 29/07/2010 variante n. 31 adottata in data 02/05/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Rapporto di copertura:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Altezza massima ammessa:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.
Volume massimo ammesso:	vedere norme tecniche di attuazione P.R.G.C.

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione e pertinenze esclusive

Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su numero tre piani fuori terra, collegati tra loro da scale interne. Zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno, bagno e sottoscala adibito a ripostiglio. Zona notte al primo piano composta da n. 2 camere. Sottotetto al secondo piano ad uso soffitta. Completano l'unità immobiliare un fabbricato accessorio non direttamente comunicante con i locali principali e un area scoperta pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

[redacted] - Ulteriori Informazioni sul debitore: Il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con il quale si attesta che: 1) [redacted]

[redacted] 2) con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2013 n. 142/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa: 127 mq

piano: terra, primo e secondo

anno di costruzione: antecedente al 1954 è ristrutturato nel 2008

altezza interna di circa: 2,5 m il piano terra, 2,6 m il primo piano, 1,75 m (altezza media) il secondo piano

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: sufficiente

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura**

condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc con vetrocamera (serramenti prospetto SE) legno con singolo vetro (serramenti prospetto NO) protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone (serramenti in pvc) mediocri (serramenti in legno e scuretti)
Infissi Interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: mediocri
Pavimentazione Esterna	materiale: mattonelle di granigliato e piastrelle in gres condizioni: discrete
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in gres (locali al piano terra) laminato effetto parquet (locali al primo piano) al grezzo (sottotetto al secondo piano) condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in gres e intonaco al civile condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: sottotetto materiale: al rustico condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: Locali restanti materiale: Intonaco al civile condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: granigliato (scale tra piano terra e primo) al rustico (scale tra primo e secondo piano) condizioni: sufficienti

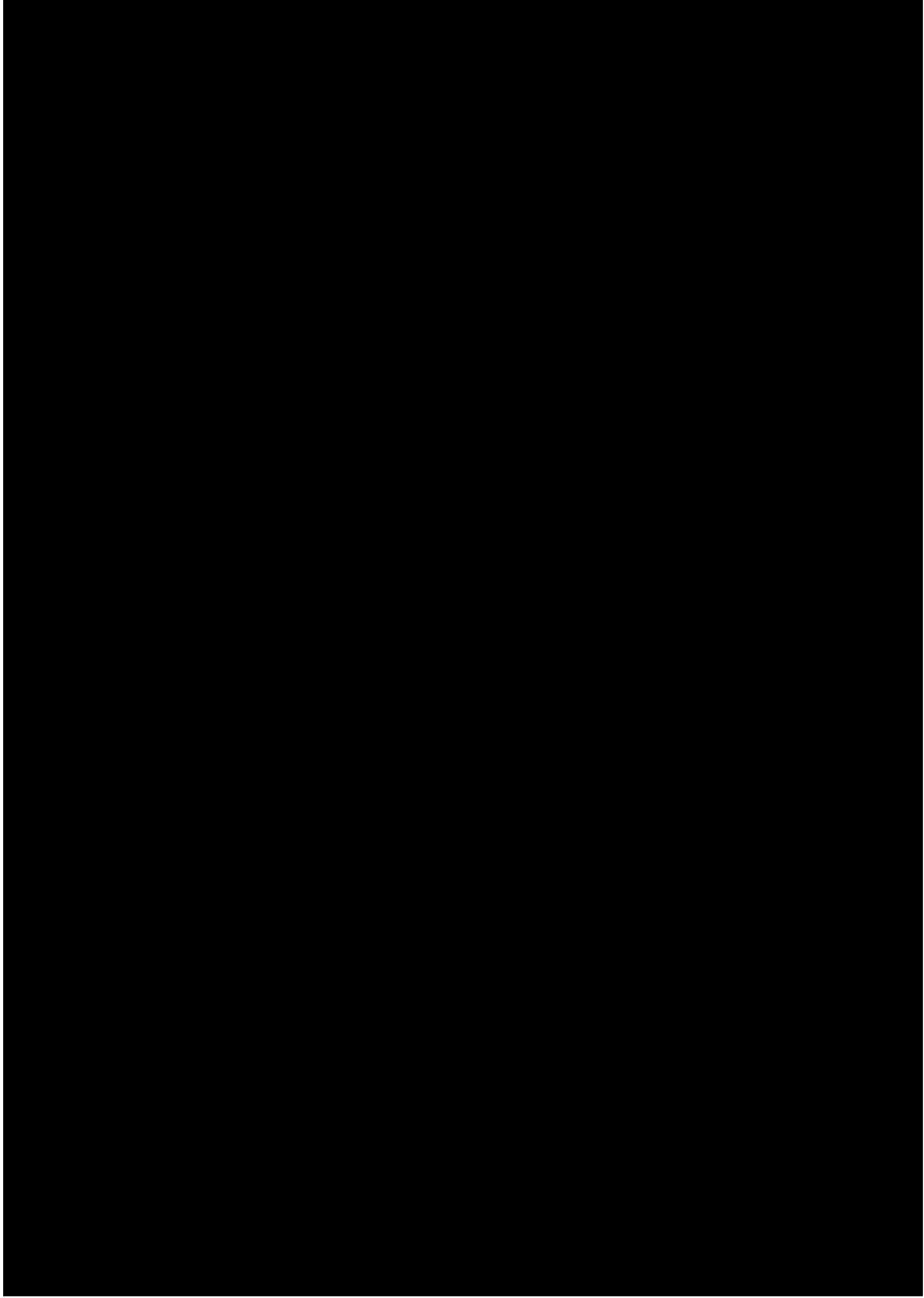
Impianti:

Antenna televisiva	tipologia: rettilenea condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: pessime conformità: certificato di conformità non presente
Condizionamento	non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non presente
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: termosifoni in ferro condizioni: discrete conformità: certificato di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani principali e accessori diretti	superficie reale lorda	86,00	1,00	86,00	€ 800,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	superficie reale lorda	41,00	0,50	20,50	€ 800,00
				106,50	



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo seminativo irriguo arborato	superficie reale lorda	30,00	1,00	30,00	€ 6,05
				30,00	

Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agencia del Territorio

Anno: 2015

Regione: Friuli Venezia Giulia

Zona: Regione agraria n.3

Tipologia: seminativo irriguo arborato

Valore agricoli medi: €/mq 6,05

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto Terreno B**

Terreno agricolo libero da coltivazioni

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Il comune di Cordenons in data 06/11/2015 ha rilasciato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con il quale si attesta che: 1) [redacted]

[redacted] 2) con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 19/04/2013 n. 142/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari: [redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Caratteristiche generali:

superficie complessiva di circa: 70 mq

forma terreno: trapezoidale

orografia: pianeggiante

tessitura prevalente: medio impasto

sistemazioni agrarie: nessuna

sistemi irrigui presenti: nessuno

colture erbacee: nessuna

colture arboree: nessuna

selviculture: nessuna

stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo seminativo irriguo arborato	superficie reale lorda	70,00	1,00	70,00	€ 6,05
				70,00	

Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agazia del Territorio

Anno: 2015

Regione: Friuli Venezia Giulia

Zona: Regione agraria n.3

Tipologia: seminativo irriguo arborato

Valore agricoli medi: €/mq 6,05

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione. Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria e osservatori mercato immobiliare.

Diversamente si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito, in quanto considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Comune di Cordenons

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc)

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione e pertinenze esclusive**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e accessori diretti	86,00	€ 800,00	€ 68.800,00
pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) comunicanti con unità principale	20,50	€ 800,00	€ 16.400,00
Valore corpo			€ 85.200,00
Valore accessori			€ 5.700,00
Valore complessivo intero			€ 90.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.450,00

Terreno agricolo di cui al punto Terreno A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo seminativo irriguo arborato	30,00	€ 6,05	€ 181,50
Valore corpo			€ 181,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 181,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 90,75

Terreno agricolo di cui al punto Terreno B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo seminativo irriguo arborato	70,00	€ 6,05	€ 423,50
Valore corpo			€ 423,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 423,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 211,75

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione e pertinenze esclusive	106,50	€ 90.900,00	€ 45.450,00
Terreno agricolo di cui al punto Terreno A	30,00	€ 181,50	€ 90,75
Terreno agricolo di cui al punto Terreno B	70,00	€ 423,50	€ 211,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.438,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.014,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 32.014,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 32.014,38

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure storiche per immobile
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale
5. Domanda di sanatoria - progressivo n. 0741074403
6. Autorizzazione edilizia - protocollo n. 5882
7. Concessione edilizia n. 182 - pratica n. 00371-989
8. Denuncia inizio attività - pratica n. 171-08
9. Denuncia inizio attività - pratica n. 337-08
10. Atto di compravendita - notaio Paolo Vuolo di Cordenons - nn. 3797-2804
11. Certificato cumulativo (residenza - stato di famiglia - cittadinanza)
12. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
13. Certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori
14. Certificato di destinazione urbanistica
15. Attestato di prestazione energetica

Pordenone, 14 dicembre 2015

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli

MODULARIO
F. fig. 98nd. 407



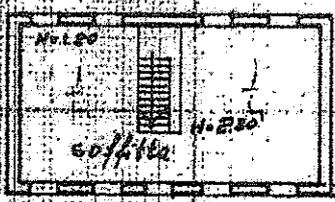
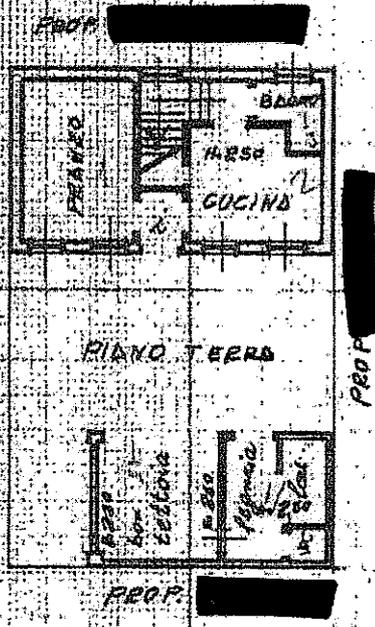
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

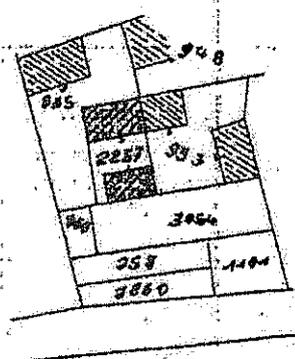
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di Cordenons via Troset civ. 60

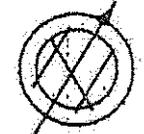
DITTA: RUSSO CINZIA e DELE mat. a
PORDENONE n. 30-1 e 31-1-1968



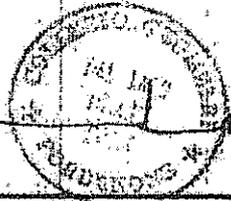
Comune di Cordenons
Foglio 25 mappa 2257
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Catasto del Tribunale di Pordenone - Subdivisione di Cordenons (C99) - Foglio 25 Particella 2257 - Sub

<input type="checkbox"/> Denuncia di variazione di M.Gti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione Data presentazione: 22/03/1989 - Data: 21/09/2015 - n. PN0079676 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE Foglio 25 mappa 2257 - Particella 2257 F. 25	Compilate dal <u>geometri</u> <u>geometri</u> della provincia di <u>Pordenone</u> n. <u>525</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>22-3-1989</u> <u>025 X</u>
---	---	---