

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - EDIFICIO

Esperto alla stima: **Mauro De Marco**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: **Via Levade 62 - 30170 Pordenone**
Telefono: **0434572704**
Fax: **0434572704**
Email: **demarcopn@interfree.it**
Pec: **mauro.demarco@pec.eppi.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Descrizione zona: EDIFICIO A SCHIERA SU PIU' PIANI, TIPICO DEI PAESI COLLINARI PORDENONE-SI/FRIULANI DEI PRIMI DEL 900. EDIFICATI LUNGO L'ASSE STRADALE CON CORTE INTERNA foto 1/76

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

PROP. 1/2;

PROP. 1/2., foglio 17, particella 774, scheda catastale PNO081901, indirizzo VIA MAGNANI, 11, piano T/1, comune MEDUNO , categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 113, rendita € 216,91,

PROP. 1/2. , sezione censuaria MEDUNO , foglio 17, particella 777, qualità SEMIN/ARBOREO, classe 1, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,10

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

2. Possesso

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: A

Regime Patrimoniale: COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MAGNANI, 11 - Meduno (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - EDIFICIO

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

TRATTASI DI EDIFICIO IN LINEA, TIPICO DEI PAESI LUNGO E A CONFINE DELLA VIABILITA' DI VIA MAGNANI A MEDUNO.

IMMOBILE SU DUE PIANI RISTRUTTURATO nel 1987 CON L.30 DEL 1977 (legge sul terremoto). EDIFICIO CON CORTE INTERNA ESCLUSIVA MA CON SERVITU' DI TRANSITO NEI CONFRONTI DEL VICINO, OLTRE A UN TERRENO MAP. 777 "PERTINENZIALE" POSTO A EST DELLO STESSO RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO UN PASSAGGIO DI CIRCA ML. 1.40.

EDIFICIO PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

PRESENZA NELL'INTERO COMPENDIO DI DUE DEPOSITI PRECARI DA DEMOLIRE.

Beni in Meduno (Pordenone)

Località/Frazione

VIA MAGNANI, 11

Lotto: 001 - EDIFICIO

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 economico [A3] sito in VIA MAGNANI, 11

Note: EDIFICIO A SCHIERA LUNGO LA VIABILITA' CON CORTE INTERNA (foto 1/76)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

1/2; [redacted] PROP. 1/2., foglio

17, particella 774, scheda catastale PN0081901, indirizzo VIA MAGNANI, 11, piano T/1, comune MEDUNO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 113, rendita € 216,91

Confini: CONFINI EDIFICIO CERTI, A SUD MURO EDIFICIO MAP. 487E 834, A EST E NORD CORTE MAP. 486, A OVEST STRADA VIA MAGNANI.

Note: RELATIVAMENTE AL TERRENO PERTINENZIALE 777 CHE RICHIAMEREMO PIU' AVANTI. "SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESA LA SERVITU' DI TRANSITO DI FATTO ESISTENTE, A CARICO DEL MAP. 777 DEL F. 17 ED A FAVORE DI TERZI, DA ESERCITARSI SU TUTTO IL LATO NORD DELLO STESSO PER UNA LARGHEZZA DI ML. 1.40"

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

1/2; [redacted] PROP. 1/2., sezione censuaria MEDUNO, foglio 17, particella 777, qualità SEMIN/ARBOREO, classe 1, superficie catastale 250, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,10

Confini: CONFINI EDIFICIO CERTI, RECINZIONI ESISTENTI A SUD EDIFICIO MAP. 496, A EST MAP. 778, A NORD MAP. 530, A OVEST MAP. 776.

Note: RELATIVAMENTE AL TERRENO PERTINENZIALE 777 CHE RICHIAMEREMO PIU' AVANTI. "SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESA LA SERVITU' DI TRANSITO DI FATTO ESISTENTE, A CARICO DEL MAP. 777 DEL F. 17 ED A FAVORE DI TERZI, DA ESERCITARSI SU TUTTO IL LATO NORD DELLO STESSO PER UNA LARGHEZZA DI ML. 1.40" (foto 2-3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DEPOSITO IN CONDIZIONI PRECARIE

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE NELLE CONDIZIONI STATICHE ACCERTATE.

Note: EDIFICIO DA DEMOLIRE E RIPRISTINARE I LUOGHI.

Informazioni in merito alla conformità catastale: EDIFICIO PRINCIPALE CONFORME ALLE PLANIMETRIE ALLEGATE CON ESCLUSIONE DEL TEPOSITO/TETTOIA DA DEMOLIRE.

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in VIA MAGNANI, 11

Note: TERRENO INTERNO, NON IN CONTINUITA' DELL'IMMOBILE PRINCIPALE MA PERTINENZIALE EDIFICIO (foto 2/10)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

RI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO AD USO DEPOSITO IN CONDIZIONI PRECARIE (foto 5/7)

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE NELLE CONDIZIONI STATICHE ACCERTATE.

Note: EDIFICIO DA DEMOLIRE E RIPRISTINARE I LUOGHI.

Informazioni in merito alla conformità catastale: CON ESCLUSIONE DEL TEPOSITO/TETTOIA DA DEMOLIRE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

EDIFICIO IN LINEA A SCHIERA TIPICO DEI PAESI COLLINARI. EDIFICIO DEL 900 SU DUE PIANI CON AREA INTERNA E PORZIONE DI TERRENO DI PERTINENZA MAPPALE 777 COLLEGATO NON FACILMENTE VENDIBILE SEPARATAMENTE.

Caratteristiche zona: in centro storico AREA TIPICAMENTE MONTANA

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: MANIAGO.

Attrazioni paesaggistiche: ALPI CARNICHE.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meduno (Pordenone), VIA MAGNANI, 11

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Meduno (Pordenone), VIA MAGNANI, 11

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO NOT. GUARINO ALDO ; A rogito di NOT. GUARINO ALDO in data 06/06/2008 ai nn. 157196/28975; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2008 ai nn. 9997/1903; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 70000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED] vante da: TRIB DI PORDENONE registrato a UNEP TRIB. DI PORDENONE in data 08/02/2016 ai nn. 540 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/03/2016 ai nn. 2836/2063; "LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ELEGGE DOMICILIO A PORDENONE, VIA ROVERETO, 11 PRESSO STUDIO AVV. DEL ZOTTO".

- Altra limitazione:

RILEVANDO CHE NEL VENTENNIO NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DELLA EREDITA' IN MORTE DI BANDIERA ANTONIO relativa agli immobili in oggetto. Riportato anche nella Relazione notarile dott. Maria Carmela Ressa di Padova (allegata).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO NOT. GUARINO ALDO ; A rogito di NOT. GUARINO ALDO in data 06/06/2008 ai nn. 157196/28975; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/06/2008 ai nn. 9997/1903; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 70000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

vante da: TRIB DI PORDENONE registrato a UNEP TRIB. DI PORDENONE. in data 08/02/2016 ai nn. 540 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/03/2016 ai nn. 2836/2063; "LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ELEGGE DOMICILIO A PORDENONE, VIA ROVERETO, 11 PRESSO STUDIO AVV. DEL ZOTTO."

- Altra limitazione:

RILEVANDO CHE NEL VENTENNIO NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DELLA EREDITA' IN MORTE DI [REDACTED] relativa agli immobili in oggetto. Riportato anche nella Relazione notarile dott. Maria Carmela Ressa di Padova (allegata).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Meduno (Pordenone), VIA MAGNANI, 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (ALLEGATO)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Meduno (Pordenone), VIA MAGNANI, 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SUCCESSIONE [REDACTED] dal

25/03/1962 al 01/05/1977. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - ; registrato a MANIAGO, in data, ai nn. 294/36 VOL; trascritto a PORDENONE, in data, ai nn. 9611/8206.

Note: QUOTA DI 1/3 F. 17 MAP. 774/777 A: [REDACTED]

[REDACTED] PER 1/18;

[REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/54 CISCUNO;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] 3 dal 25/03/1962 al 18/09/1980 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data 04/08/1980, ai nn. 8102/6907.

Note: NELLA NOTA DI SUCCESSIONE NON VENGONO INDICATI I TERRENI CENSITI F.17 MAPP. 774 E 777 (originaria consistenza degli immobili in oggetto)

Titolare/Proprietario: [REDACTED], 1/9 [REDACTED]
[REDACTED], 1/9 [REDACTED]
[REDACTED]. QUOTA DI 1/3; dal 01/05/1977 al 13/10/1978 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data , ai nn. 36/VOL 294; trascritto a PORDENONE , in data , ai nn. 9611/8206.

Note: [REDACTED] QUOTA DI 1/3; passava ai figli soprascritti per 1/9 ciascuno.

Titolare/Proprietario: FASAN NOEMI dal 25/03/1980 al 11/09/1980 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZONA , in data 11/09/1980, ai nn. 60211/30322; trascritto a PORDENONE, in data 11/10/1980, ai nn. 10448/8912.

Note: VENDITA DI QUOTA DEI 2/9 A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/1980 al 15/07/1986 . In forza di DONAZIONE a rogito di NOTAIO GUARINO A. , in data 15/07/1986, ai nn. ; trascritto a PORDENONE, in data 13/08/1986, ai nn. 8008/6221.

Note: [REDACTED] DONAVA LA QUOTA DI 21/54 A [REDACTED]
[REDACTED] DI TUTTI GLI IMMOBILI IN OGGETTO. VENIVA PRECISATO IN ATTO CHE IL FABBRICATO RURALE F. 17 MAP 774 ARA ANCHE CENSITO ALLA PAGINA 516 DEL NCEU AL F. 17 MAPP. 774

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/1980 al 05/07/2007 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data 21/08/2007, ai nn. 75/487; trascritto a PORDENONE, in data 03/10/2007, ai nn. 18153/10673.

Note: A FAVORE DI [REDACTED] QUOTA DI 74/100 DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO F. 17 MAPP. 777/774. DEVOLUTA PER TESTAMENTO RE. 152790 NOTAIO GUARINO REG. IL 27/07/2007 AL N. 1731/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] dal 18/09/1980 al 06/06/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO A. GUARINO , in data 06/06/2008, ai nn. 157195/28974; trascritto a PORDENONE, in data 17/06/2008, ai nn. 9922/6703.

Note: [REDACTED] e [REDACTED] LA LORO QUOTA AI FRATELLI [REDACTED]
[REDACTED] CHE ACQUISTAVANO LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ACCETTAZIONE DI ERADITA' dal 05/07/2007 al 17/06/2008 . In forza di ACCETAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito di NOT GUARINO A. , in data 06/06/2008, ai nn. 157194/28973; trascritto a PORDENONE, in data 04/07/2008, ai nn. 11049/7471.

Note: ACCETTAZIONE TACITA CONTRO: [REDACTED] A FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED] PER LA QUOTA DI 80/108 DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. GUARINO ALDO, in data 06/06/2008, ai nn. 157194/28973.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: SUCCESIONE [REDACTED] dal 25/03/1962 al 01/05/1977 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari; SI - ; registrato a MANIAGO , in data , ai nn. 294/36 VOL ; trascritto a PORDENONE , in data , ai nn. 9611/8206.

Note: QUOTA DI 1/3 F. 17 MAP. 774/777 A : [REDACTED] PER 2/9; [REDACTED] PER 1/18; [REDACTED]

PER LA QUOTA DI 1/54 CISCUNO;

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ;1/3 [REDACTED] ;1/3 [REDACTED] .1/3 dal 25/03/1962 al 18/09/1980 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data 04/08/1980, ai nn. 8102/6907.

Note: NELLA NOTA DI SUCCESIONE NON VENGONO INDICATI I TERRENI CENSITI F.17 MAPP. 774 E 777 (originaria consistenza degli immobili in oggetto)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/9 [REDACTED] 1/9 [REDACTED] 1/9 [REDACTED] .QUOTA DI 1/3; dal 01/05/1977 al 13/10/1978 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data , ai nn. 36/VOL 294; trascritto a PORDENONE , in data , ai nn. 9611/8206.

Note: [REDACTED] QUOTA DI 1/3; passava ai figli soprascritti per 1/9 ciascuno.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO MARZONA , in data 11/09/1980, ai nn. 60211/30322; trascritto a PORDENONE, in data 11/10/1980, ai nn. 10448/8912.

Note: VENDITA DI QUOTA DEI 2/9 A [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/1980 al 15/07/1986 . In forza di DONAZIONE a rogito di NOTAIO GUARINO A. in data 15/07/1986, ai nn. ; trascritto a PORDENONE, in data 13/08/1986, ai nn. 8008/6221.

Note: [REDACTED] DONAVA LA QUOTA DI 21/54 A [REDACTED] DI TUTTI GLI IMMOBILI IN OGGETTO. VENIVA PRECISATO IN ATTO CHE IL FABBRICATO RURALE F. 17 MAP 774 ARA ANCHE CENSITO ALLA PAGINA 516 DEL NCEU AL F. 17 MAPP. 774

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/09/1980 al 05/07/2007 . In forza di denuncia di successione; registrato a MANIAGO , in data 21/08/2007, ai nn. 75/487; trascritto a PORDENONE, in data 03/10/2007, ai nn. 18153/10673.

Note: A FAVORE DI [REDACTED] QUOTA DI 74/100 DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO F. 17 MAPP. 777/774. DEVOLUTA PER TESTAMENTO RE. 152790 NOTAIO GUARINO REG. IL 27/07/2007 AL N. 1731/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 18/09/1980 al 06/06/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO A. GUARINO , in data 06/06/2008, ai nn. 157195/28974; trascritto a PORDENONE, in data 17/06/2008, ai nn. 9922/6703.

Note: [REDACTED] e [REDACTED] NDEVANO LA LORO QUOTA AI [REDACTED] CHE ACQUISTAVANO LA QUOTA DI 1/2 CASCUNO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ACCETTAZIONE DI ERADITA' dal 05/07/2007 al 17/06/2008 . In forza di ACCETAZIONE TACITA DI EREDITA' a rogito di NOT GUARINO A. , in data 06/06/2008, ai nn. 157194/28973; trascritto a PORDENONE, in data 04/07/2008, ai nn. 11049/7471.

Note: ACCETTAZIONE TACITA CONTRO [REDACTED] A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED] PER LA QUOTA DI 80/108 DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOT. GUARINO ALDO, in data 06/06/2008, ai nn. 157194/28973.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAGNANI, 11

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

NOTE: VERBALE DI ACCERTAMENTO DELLA REGOLARE ESECUZIONE IN SOSTITUZIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' L.R. 20/06/1977 N°30 allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MAGNANI, 11

Numero pratica: 619- 1/c87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: L.R. 30/77

Per lavori: LAVORI DI RIPRISTINO CON RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DANNEGGIATO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 06/03/1989 al n. di prot. 619

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON L.R. 30/1977 VENIVA FATTO UN VERBALE DI ACCERTAMENTO DELLA REGOLARE ESECUZIONE IN DATA 29/04/1987. MANCA AGLI ATTI DOCUMENTAZIONE GRAFICA CHE COMUNQUE VALIDA LO STATO CATASTALE IN ESSERE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in VIA MAGNANI, 11

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

NOTE: VERBALE DI ACCERTAMENTO DELLA REGOLARE ESECUZIONE IN SOSTITUZIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' L.R. 20/06/1977 N°30 allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA/DEPOSITO NELLA CORTE ESCLUSIVA A CONFINE TALE COSTRUZIONE VISIBILE ANCHE NELLA DOC. FOTOGRAFICA DOVRA' ESSERE DEMOLITA.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA/DEPOSITO A

CONFINE, TALE COSTRUZIONE VISIBILE ANCHE NELLA DOC. FOTOGRAFICA DOVRA" ESSERE DEMOLITA.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	allegate nella parte in oggetto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	VEDASI NORME ALLEGATE RIFERIMENTO COMUNE DI MEDUNO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PRESENZA DI UNA TETTOIA/DEPOSITO POSTO NELLA CORTE ESCLUSIVA CHE NECESSITA DI ESSERE DEMOLITO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	VERDE PRIVATO DI RISPETTO AMBIENTALE (vedasi destinazione urbanistica allegata)
Norme tecniche di attuazione:	allegate nella parte in oggetto
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:	80 mc.

Altezza massima ammessa:	2.5
Volume massimo ammesso:	80 mc
Altro:	VEDASI NORME ALLEGATE RIFERIMENTO COMUNE DI MEDUNO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VEDASI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATA PER LE EVENTUALI POSSIBILI EDIFICAZIONI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PRESENZA DI UNA TETTOIA/DEPOSITO CHE NECESSITA DI ESSERE DEMOLITO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

EDIFICIO A SCHIERA SU PIU' PIANI T/1, TIPICO DEI PAESI COLLINARI PORDENONESI/FRIULANI DEI PRIMI DEL 900. EDIFICATI LUNGO L'ASSE STRADALE CON CORTE INTERNA. L'EDIFICIO A PIANTE RETTANGOLARE E' COMPOSTO DI UN PIANO TERRA DA TRE LOCALI, SOGGIORNO, BAGNO, RIPOSTIGLIO OLTRE AD UNA APPENDICE AD USO CUCINA NELLA PARTE INTERNA DELLA CORTE. AL PIANO PRIMO IN CONTINUITA' DEL PERIMETRO CON SCALA ESTERNA VI SONO DUE CAMERE, DISGIUNTE DA UN ATRIO COMUNE INTERNO, UN TERRAZZO COPERTURA DELLA CUCINA DEL PIANO TERRA. L'IMMOBILE PUR INTERESSATO DA INTERVENTI MINIMALI CON L.R. N. 30 DEL 20/6//1977 (legge sul terremoto del 1976) RISULTA ESSERE DOTATA ESCLUSIVAMENTE RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI E ALLE RIFINITURE GENERALI DI CONDIZIONI MINIME E MANCANTE ANCHE DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. I SERRAMENTI PRESENTANO INSIEME ALLE RIFINITURE CRITICITA' CHE STANTE LA VETUSTA' E LE CONDIZIONI DOVREBBERO ESSERE SISTEMATI/RINNOVATI. (foto 1/76)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: <01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 243/260

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: **NECESSARIO UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE PER INTEGRARE LA SITUAZIONE IMPIANTISTICA GENERALE E LA MANUTENZIONE DELL'INTERO FABBRICATO.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare - Note: tetto in travi in legno originali tipo ts. e tavolato in castagno. vedasi foto
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: ristrutturato - Note: NON ESISTE UN PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE STRUTTURALE FORSE REALIZZATE DELLE CONTROFONDAZIONI E/O PLATEA AL PIANO TERRA CON GLI INTERVENTI DEL 1987, MA NON RISULTA AGLI ATTI
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti - Note: scale in cemento armato al grezzo vedasi verbali di REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE. non risulta documentazione grafica agli atti.
Solai	tipologia: solaio tipo condizioni: sufficienti - Note: PROBABILMENTE TOLTI I SOLAI IN LEGNO ORIGINALI SI SONO SOSTITUITI CON SOLAI IN LATERO CEMENTO. NON VI È DOCUMENTAZIONE IN MERITO SE NON VERBALE DI REGOLARE ESECUZIONE OPERE DI RIPARAZIONE (vedasi allegati)
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: NON HA UN CERTIFICATO ANTISISMICO.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: serramenti in legno anni 70 verniciati colorato e/o trasparente con vetro singolo, meccanismi ottonati.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: NECESSARIO PENSARE DI COIBENTARE LE MURATURE
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti

Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO PRIMO. PIASTRELLE 20*25 CIRCA POSIZIONATE IN DIAGONALE AL P.T E DIRITTE AL 1 P</p>
Plafoni	<p>materiale: al rustico condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare - Note: PORTA ORIGINALE EDIFICIO CON MANIGLIA DATATA</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: sufficienti - Note: VEDASI FOTO</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: ceramiche 20*30 e 20*20 condizioni: sufficienti - Note: VEDASI FOTO</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti - Note: AL GREZZO ESTERNE DA RIVESTIRE. CON RINGHIERA PERIMETRALE DI PROTEZIONE ESTERNA IN METALLO VEDASI FOTO</p>
Impianti:	
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: VEDASI FOTO</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da collaudare - Note: FORNITURA DI ACQUA CALDA ATTRAVERSO SCALDABAGNO A LEGNA POSTO NEL VANO BAGNO AL PIANO TERRA.</p>
Telefonico	<p>tipologia: con cavi a vista centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: buone conformità: da collaudare - Note: STUFA AL PIANO TERRA CON SCALDABAGNO A LEGNA LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA AL PIANO PRIMO PRIVO DI RISCALDAMENTO SE NON RADIATORI A OLIO PORTATILI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

CALCOLO SUPERFICI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
edificio sup. catastali	superf. esterna lorda	1,00	113,00	€ 400,00

113,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016

Zona: MEDUNO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE ECONOMICA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **agricolo di cui al punto A**

terreno pertinenziale all'edificio con alcune piantumazioni di vite. Momentaneamente prato. Nel lato sinistro è stata realizzata una struttura precaria in legno come risulta da fotografie 5-6. struttura da demolire. (foto 2/10)

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

[REDACTED]
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
Colture erbacee terreno a prato
Colture arboree piante di viti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: TERRENO UTILIZZABILE PER LA REALIZZAZIONE DI ORTO CULTURA COME PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**CALCOLO SUPERFICI CATASTALI**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup reale lorda	1,00	250,00	€ 25,00
			250,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016

Zona: MEDUNO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: TERRENO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 5

Valore di mercato max (€/mq): 10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

IL PREZZO DI MERCATO COSI' COME RICAVATO E DESUNTO DAI PARAMETRI SUSSISTENTI NELLE ALIENAZIONI A TITOLO ONEROSO, PER COMPRAVENDITE OPERATE CON CARATTERISTICHE RICONDUCIBILI A QUELLO OGGETTO DI PERIZIA, TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLA SUA UBICAZIONE, CHE IL FABBRICATO PRESENTA DELLE CRITICITA' ELENcate E VISIBILI DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, CONSIDERATO ANCHE LA SITUAZIONE ATTUALE DI MERCATO SI RITIENE CHE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SIA QUELLO INDIVIDUATO.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di MEDUNO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ALLEGATO VALORI INDICATI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VALORI DAI 600 € AI 950 €;

Altre fonti di informazione: VALORI CONSIMILI PER IMMOBILI TIPOLOGICAMENTE PERIZIATI PER ISTITUTI BANCARI .

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

VALORE CONSIDERATA TABELLA AG. ENTRATE OSSERVATORIO IMMOBILIARE OLTRE STATO IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
edificio sup. catastali	113,00	€ 400,00	€ 45.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.200,00
Valore corpo	€ 45.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.200,00

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	250,00	€ 25,00	€ 6.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.250,00
Valore corpo	€ 6.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.250,00

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 economico [A3]	113,00	€ 45.200,00	€ 45.200,00
A	agricolo	250,00	€ 6.250,00	€ 6.250,00

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%)	€ 7.717,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.732,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Note finali dell'esperto:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA E IL PREZZO DI MERCATO PATRIMONIALE IN MEDUNO COSI' COME

RICAVATO E DESUNTO DAI PARAMETRI RIPORTATI, CONSIDERANDO LO STATO DELLO STESSO IMMOBILE E' QUELLO DI PERIZIA, TENUTO CONTO DELLA ZONA, DELLA SUA UBICAZIONE, CHE IL FABBRICATO HA SCALE ESTERNE ED E' PRIVO DI RISCALDAMENTO E DELLA SITUAZIONE INCERTA DI MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE.

Allegati

- A) Nomina e Quesito di incarico;
- B) Lettere R/R operazioni peritali, VERBALE PRIMO ACCESSO IMMOBILE;
- C) Individuazione in mappa aereo fotogrammetrica della zona;
- D) Visure catastale storica del 774/777, Elaborati Planimetrici, Planimetrie catastali;
- E) Copia estratto catastale 1/2000;
- F) Relazione Notarile Iscrizioni e Trascrizioni ventennale Ipotecario;
1)Visura Ipotecaria Aggiornata al 13/12/2016;
- G) Copia atto di Proprietà;
- H) COPIA Osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio;
- I) Documentazione fotografica n. 76;
- L) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA;
- M)ESTRATTO P.R.G.C. E NORME TECNICHE;
- N) CONFERMA CERTIFICATO URBANISTICO;
- O) RICHIESTA E ATTO CONCESSORIO N. 619 06/03/1980 L.30 20/06/1977;
- P) VERBALE DI ACCERTAMENTO REGOLARE ESECUZIONE 24/04/1987 L.30 20/06/1977.

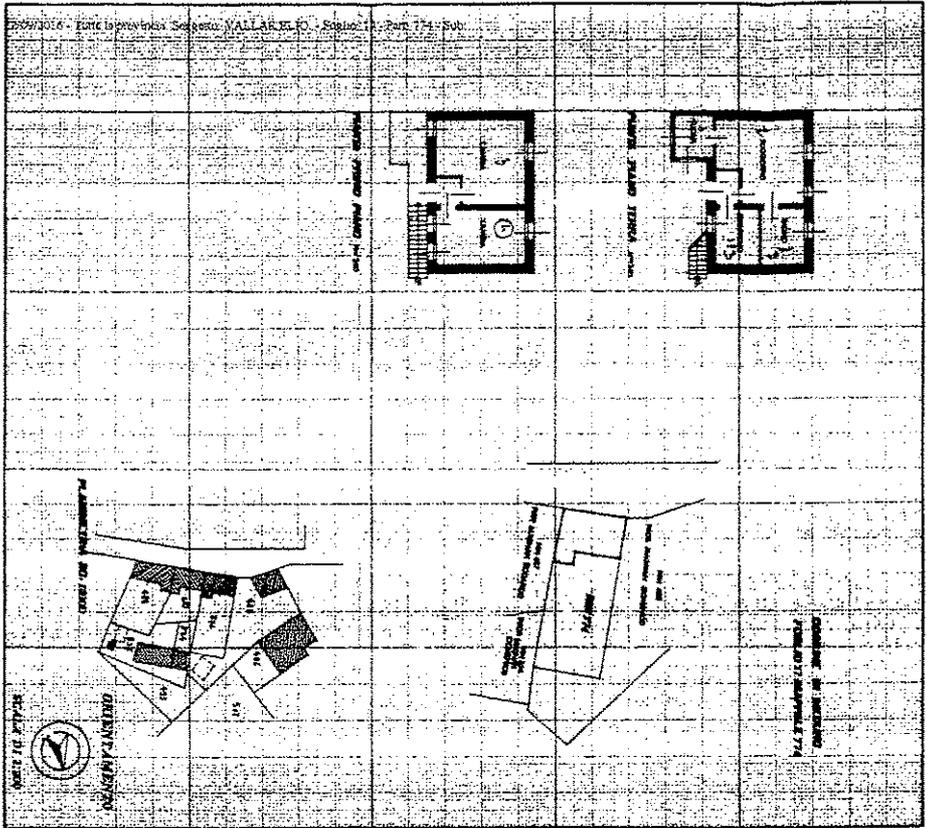
Data generazione:
14-12-2016 15:12:39

L'Esperto alla stima
Mauro De Marco

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. n. 150

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **PORDENONE**
 in via **Marconi, n. 11**
 in esecuzione di pratica n. **1000** del **1974**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di **PORDENONE**



data di deposito: **31 OTT 1986**
 numero di pratica: **1473/85**
 SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTE	12
QUADRO	774
SEZIONE	

Compilata dal Geom. **[redacted]**
 Invece all'Albo di PORDENONE
 della Provincia di PORDENONE
 per il n. **[redacted]**

Nota: **[redacted]**
 Nota: **[redacted]**
 Nota: **[redacted]**

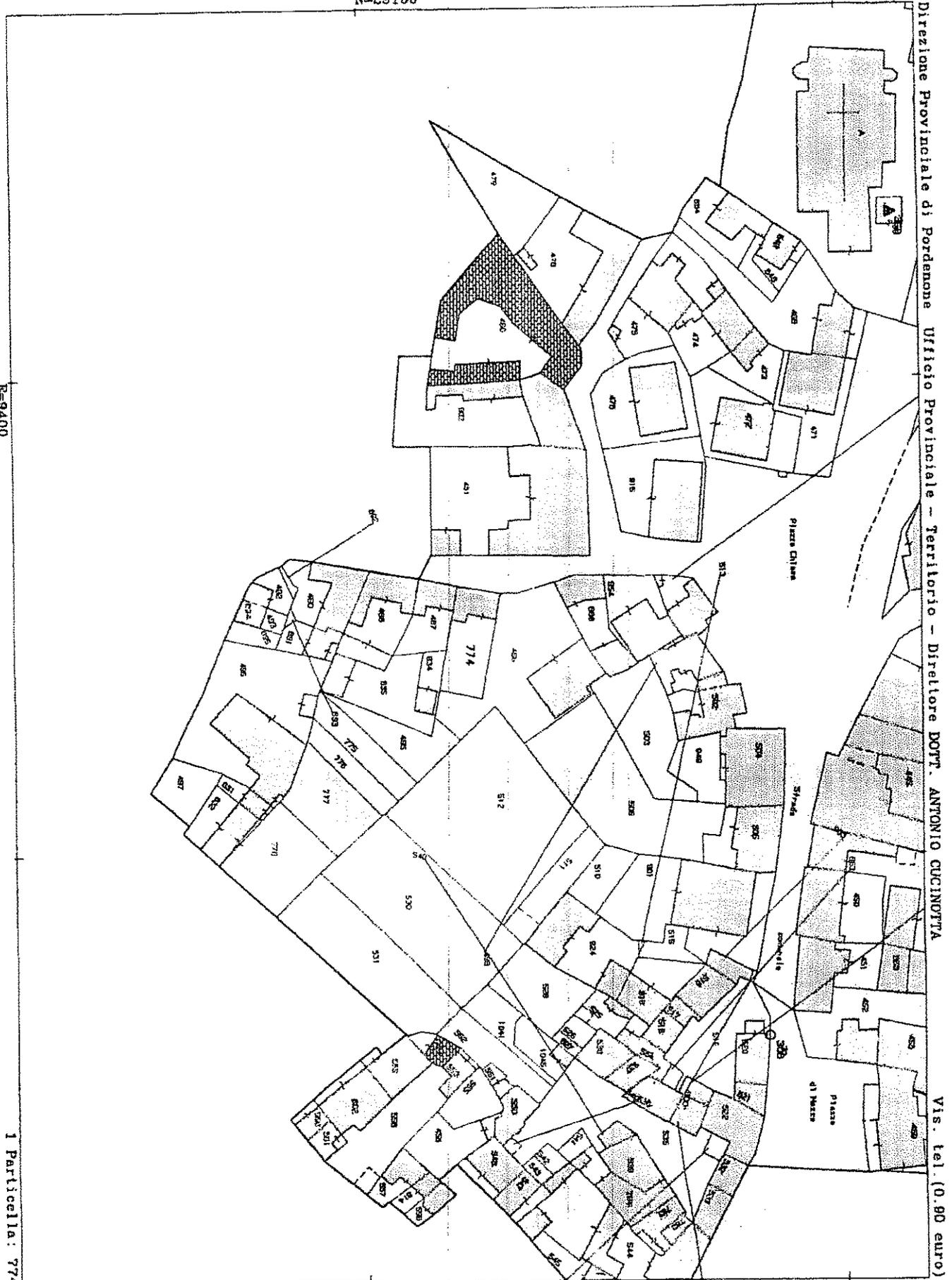
M

N=29100

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA
Vis. tel (0.80 euro)

B=9400

I Particella: 774



Comune: MEDUNO
Foglio: 17 All: B

Scala originale: 1.000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Mag-2016 8:25:58
Prot. n. T27968/2016