
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 255/2016

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 14-03-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Descrizione zona: Zona semicentrale

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà 1/1,

Foglio 41, particella 1171, subalterno 4, indirizzo Via Pasch, n. 120/D, piano T, comune Cordenons, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 76, rendita € 490.63,

Foglio 41, particella 1171, subalterno 10, indirizzo Via Pasch, n. 120, piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 20, rendita € 31.61,

[REDACTED]

proprietà 1/15,

Foglio 41, particella 1179, subalterno 11, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 854.00, rendita € 0.00,

Foglio 41, particella 1022, subalterno 1, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 840, rendita € 0.00,

Foglio 41, particella 1022, subalterno 2, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 30, rendita € 0.00

2. Possesso

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2016 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Registrato a Pordenone il 05/05/2016 ai nn.2099/3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2019

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: [REDACTED] Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa, [REDACTED]
[REDACTED] Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Beni: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pasch 120/D - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: € 97.000,00

Prezzo da occupato: € 90.000,00

Beni in **Cordenons (Pordenone)**

Località/Frazione

Via Pasch 120/D

Lotto: 001 - Unico

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cordenons (Pordenone) CAP: 33084 frazione:
Capoluogo, Via Pasch n. 120/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted] foglio 41 n. 1171 sub. 4. Foglio 41 n. 1171 sub. 10

Eventuali comproprietari: I comproprietari di quest'ultimi non vengono riportati in quanto trattasi di accessione indivisibile e comune ad altre unità.

Note: Quota di 1/15 sui beni comuni condominiali al "Villaggio Oasi": Foglio 41 n. 1179 sub. 11 e n. 1022 sub. 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/1,

Foglio 41, particella 1171, subalterno 4, indirizzo Via Pasch, n. 120/D, piano T, comune Cordenons, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 76, rendita € 490.63

Confini: sub. 15, sub. 3 e mappale 1179

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/1,

Foglio 41, particella 1171, subalterno 10, indirizzo Via Pasch, n. 120, piano T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 20, rendita € 31.61

Confini: mapp. 1179, sub. 9, sub. 15, sub. 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/15,

Foglio 41, particella 1179, subalterno 11, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 854.00, rendita € 0.00

Confini: mapp. 365, 366, 1042, 1171, 1167, 917, 916, 1178, 1022.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/15,

Foglio 41, particella 1022, subalterno 1, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 840, rendita € 0.00

Confini: dell'intero mapp. 1022 sono mapp. 1179, 1178, 1054, 254, 1021, strada, 245, 365.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/15,

Foglio 41, particella 1022, subalterno 2, indirizzo Via Pasch, piano T, comune Cordenons, categoria Area Urbana, consistenza 30, rendita € 0.00

Confini: dell'intero mapp. 1022 sono mapp. 1179, 1178, 1054, 254, 1021, strada, 245, 365.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Necessita la presentazione della voltura per riunione d'usufrutto in morte di [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio, Venezia.
Attrazioni storiche: Aquileia.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2016 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile
Registrato a Pordenone il 05/05/2016 ai nn.2099/3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2020
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/10/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 17/06/2016 ai nn. 2296 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/07/2016 ai nn. 10305/6982; relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 4 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 10 - Foglio 41 mapp. 1022 sub. 1 - Foglio 41 mapp. 1022 sub. 2 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/11/2009 ai nn. 2123; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2009 ai nn. 16448/3216; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 36304,30; Note: relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 4 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 10 - Foglio 41 mapp. 1022 - Foglio 41 mapp. 1023 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa contro [redacted] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/03/2009 ai nn. 527/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/03/2009 ai nn. 3546/625; Importo ipoteca: € 40000,00; Importo capitale: € 25862,72; Note: relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 4 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 10 - Foglio 41 mapp. 1022 - Foglio 41 mapp. 1023 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 23/07/2013 ai nn. 351; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2014 ai nn. 204/31; Importo ipoteca: € 8000,00; Importo capitale: € 4545,14.
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: CONVENZIONE EDILIZIA con il comune di Cordenons; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 16/02/2005 ai nn. 55694; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/02/2005 ai nn. 2957/2030; Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 244 - Foglio 41 mapp. 71 - Foglio 41 mapp. 730.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 06/10/2005 ai nn. 45998/14190; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2005 ai nn. 17422/4117; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 2.700.000,00; Note: Relativa agli immobili: - Foglio 41 mapp. 1022 - Foglio 41 mapp. 1023 - Foglio 41 mapp. 916 - Foglio 41 mapp. 917 - Foglio 41 mapp. 71 - Foglio 41 mapp. 730.
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 16/07/2009 ai nn. 50187/17085; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2007 ai nn. 15124/2487; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 917 sub. 1 - Foglio 41 mapp. 917 sub. 2 - Foglio 41 mapp. 917 (ente urbano).

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 27/08/2007 ai nn. 50346/17205; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2007 ai nn. 17583/2923; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 4 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 10 - Foglio 41 mapp. 1022 (Ente Urbano) - Foglio 41 mapp. 1022 (Ente Comune) - Foglio 41 mapp. 1023 .
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 09/10/2007 ai nn. 50565/17362; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2007 ai nn. 19986/3207; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1178 (Ente Urbano) - Foglio 41 mapp. 1178 sub. 1 - Foglio 41 mapp. 1078 sub. 2 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11.
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 24/10/2007 ai nn. 50661/17432; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2007 ai nn. 20434/3271; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 1 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 8.
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 21/11/2007 ai nn. 5501/2594; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn. 22083/3568; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 9 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 2 - Foglio 41 mapp. 1022 - Foglio 41 mapp. 1023 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 15.
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Giorgio Pertegado in data 12/12/2007 ai nn. 271403/15717; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/12/2007 ai nn. 23594/3760; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 6 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 12 - Foglio 41 mapp. 1071 sub. 14 .
- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni A Favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa con sede ad Azzano Decimo Contro [redacted] A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 29/07/2008 ai nn. 52258/18679; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2008 ai nn. 13235/1803; Restrizione ai fine di liberare gli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 3 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.800,00 €
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00
- Millesimi di proprietà: Non specificato
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
- Attestazione Prestazione Energetica: Presente
- Indice di prestazione energetica: C
- Note Indice di prestazione energetica: 89.10 kWh/m2 anno
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: Non specificato
- Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 11/02/2000.

In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Romagnoli P., in data 11/11/1992, ai nn. 49228; registrato a Pordenone, ai nn. 7520/l.

Note: relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 730

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante

ventennio al 15/02/2000. In forza di denuncia di successione a rogito di Agenzia delle Entrate, in data 23/05/1990, ai nn. 16/740; registrato a Pordenone, in data 10/10/1990, ai nn. 6143/l.

Note: relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 244/A - Foglio 41 mapp. 244/B - Foglio 41 mapp. 71

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al

27/12/2001. In forza di denuncia di successione a rogito di Agenzia delle Entrate, in data 23/05/1990, ai nn. 16/730; registrato a Pordenone, in data 10/10/1990, ai nn. 6143/l.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 917

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 11/02/2000 al 27/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 11/02/2000, ai nn. 10674; trascritto a Pordenone, in data 08/03/2000, ai nn. 3150/2263.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 730

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/02/2000 al 27/12/2001. In forza di Atto di Donazione a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 11/02/2000, ai nn. 10725; trascritto a Pordenone, in data 08/03/2000, ai nn. 3225/2326.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 71 - Foglio 41 mapp. 244/B - Foglio 41 mapp. 244/A

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] al 27/12/2001 al 27/08/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 27/12/2001, ai nn. 16030; trascritto a Pordenone, in data 22/01/2002, ai nn. 1317/1031.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 917

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] al 27/12/2001 al 27/08/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 27/12/2001, ai nn. 16030; trascritto a Pordenone, in data 22/01/2002, ai nn. 1316/1030.

Note: Relativo agli Immobili: - Foglio 41 mapp. 71 - Foglio 41 mapp. 916 - Foglio 41 mapp. 915

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 16/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 16/07/2007, ai nn. 50188/17086; trascritto a Pordenone, in data 30/07/2007, ai nn. 14948/8732.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 917 (Ente urbano) Quota 1/1 - Foglio 41 mapp. 917 sub. 1 Quota 1/1 - Foglio 41 mapp. 917 sub. 2 Quota 1/1 - Foglio 41 mapp. 1022 (Ente urbano) Quota1/15 - Foglio 41 mapp. 1022 sub. 1(Ente urbano) Quota1/15 - Foglio 41 mapp. 1023 (Ente urbano) Quota1/15 - Foglio 41 mapp. 1079 sub. 11 (Ente urbano) Quota1/15.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal
27/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 27/08/2007, ai nn. 50347/17206; registrato a Pordenone, in data, ai nn. trascritto a Pordenone, in data 12/09/2007, ai nn. 17032/9936.

Note: Relativo agli immobili: - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 4 - Foglio 41 mapp. 1171 sub. 10 - Foglio 41 mapp. 1022 - Foglio 41 mapp. 1023 - Foglio 41 mapp. 1179 sub. 11

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 46/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edifici residenziali per 15 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2002 al n. di prot. 3499

Rilascio in data 04/07/2005.

Abitabilità/agibilità in data 16/07/2007 al n. di prot. 16826/07

Numero pratica: 53/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: Variante

Abitabilità/agibilità in data 16/07/2007 al n. di prot. 16826/07

Numero pratica: 267/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lievi modifiche ai lotti A-B-F-G

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/07/2007 al n. di prot. 0016846

Abitabilità/agibilità in data 16/07/2007 al n. di prot. 16826/07

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C.0 - Residenziale con piani attuativi vigenti
Norme tecniche di attuazione:	art. 71

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Unico**

Trattasi di appartamento al piano terra con annessa corte scoperta ad uso esclusivo di recente costruzione facente parte di un condominio di 6 unità oltre alle autorimesse. Le strutture risultano in muratura con orizzontamenti di piano in latero cemento e copertura in legno. Le caratteristiche costruttive rispecchiano quelle dell'epoca di costruzione ovvero quelle degli anni 2000. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, quelli interni di tipo tamburato, i pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e in palchetti di legno nelle camere, riscaldamento alimentato a gas metano con terminali di erogazione costituito da radiatori e impianto elettrico è sottotraccia.

La corte esclusiva risulta totalmente recintata con accesso diretto sia dall' appartamento sia dallo scoperto condominiale.

L'accesso all'appartamento è garantito attraverso l'area scoperta ad uso esclusivo. La conformazione è la seguente: Portico coperto di ingresso prospiciente l'area esclusiva scoperta, ampio vano ad uso cucina e soggiorno, disimpegno, 2 camere e bagno. L'autorimessa è ubicata in un corpo di fabbrica distaccato dall'edificio principale, con collegamento attraverso i viottoli condominiali scoperti. In conclusione la conformazione e le dimensioni risultano discrete come pure il grado di manutenzione conservazione e finitura, in sede di sopralluogo si sono rilevati trascurabili e limitate presenze di muffe in corrispondenza di alcuni ponti termici nelle zone camere irrilevanti al fine della stima.

Il condominio che comprende l'unità staggita risulta intercalato nella lottizzazione "Villaggio Oasi". Compresa nel lotto in stima sono pure le quote di proprietà delle aree condominiali all' intero "Villaggio" fg 41 n.1022 sub. 1 e 2 e fg 41 n. 1179 sub. 11 di cui si omette la nomenclatura dei comproprietari in quanto di fatto accessione indivisibile dell'unità oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: I comproprietari di quest'ultimi non vengono riportati in quanto trattasi di accessione indivisibile e comune ad altre unità.

Superficie complessiva di circa mq **219,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 120/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Sup lorda di pavimento	1,00	68,00	€ 1.200,00
Terrazzo	Sup lorda di pavimento	0,75	4,05	€ 1.200,00
Scoperto	Sup lorda di pavimento	0,07	10,22	€ 1.200,00

82,27

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: 1-2017

Zona: Periferica/BORGATE CONURBATE: BELLASIO, MAESTRA, P

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 950

Valore di mercato max. (€/mq): 1400

Accessori:

Unico

1. Autorimessa

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € 10000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semiperiferica, il normale grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del primo semestre 2017, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Cordenons;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950-1400.

8.2 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 105.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	68,00	€ 1.200,00	€ 81.600,00
Terrazzo	4,05	€ 1.200,00	€ 4.860,00
Scoperto	10,22	€ 1.200,00	€ 12.264,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.724,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 110.000,00
Valore corpo			€ 104.574,67
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.574,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.574,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	82,27	€ 114.574,67	€ 114.574,67

f 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%)	€ 17.186,20
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:	€ 97.388,47
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.000,00

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:
21-02-2018 11:02:48

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 225/16

Promossa da

Contro

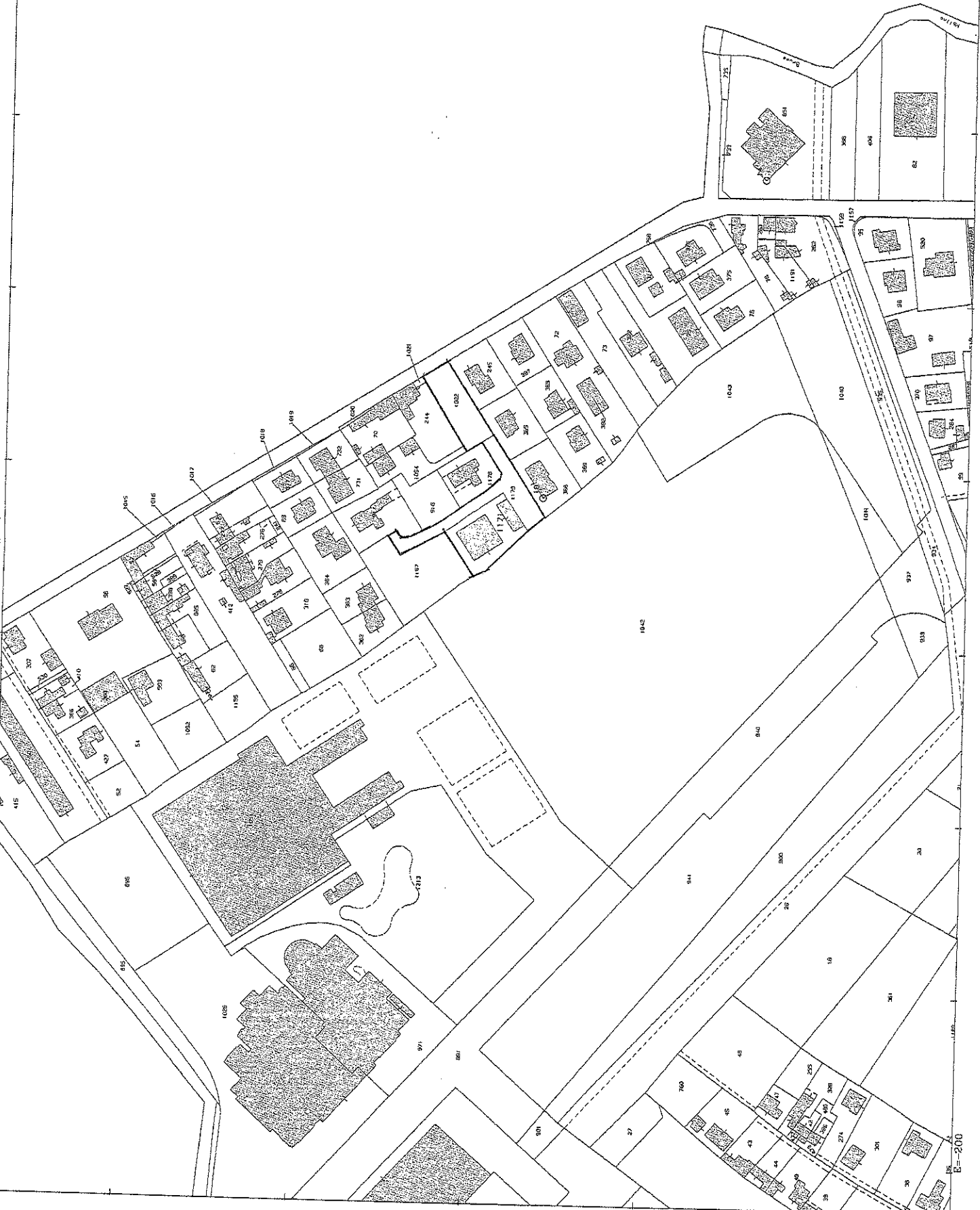
G.E. Dr. Bolzoni Roberta

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

ALLEGATO 2 - MAPPA CATASTALE

CTU GEOM. BASSANI EZIO ANTONIO

con studio in Spilimbergo C.so Roma n. 30
tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it



TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 225/16

Promossa da

Contro

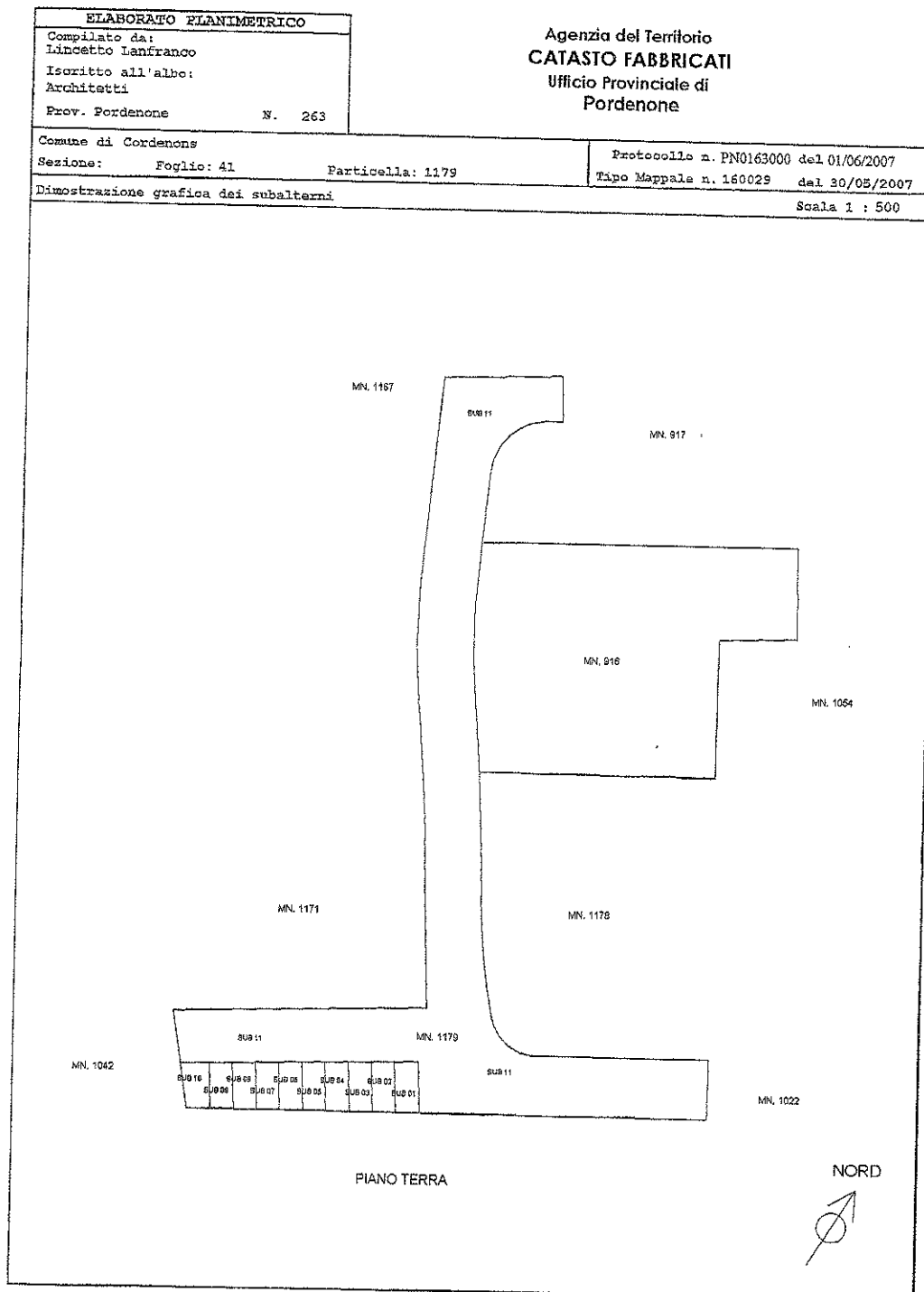
G.E. Dr. Bolzoni Roberta

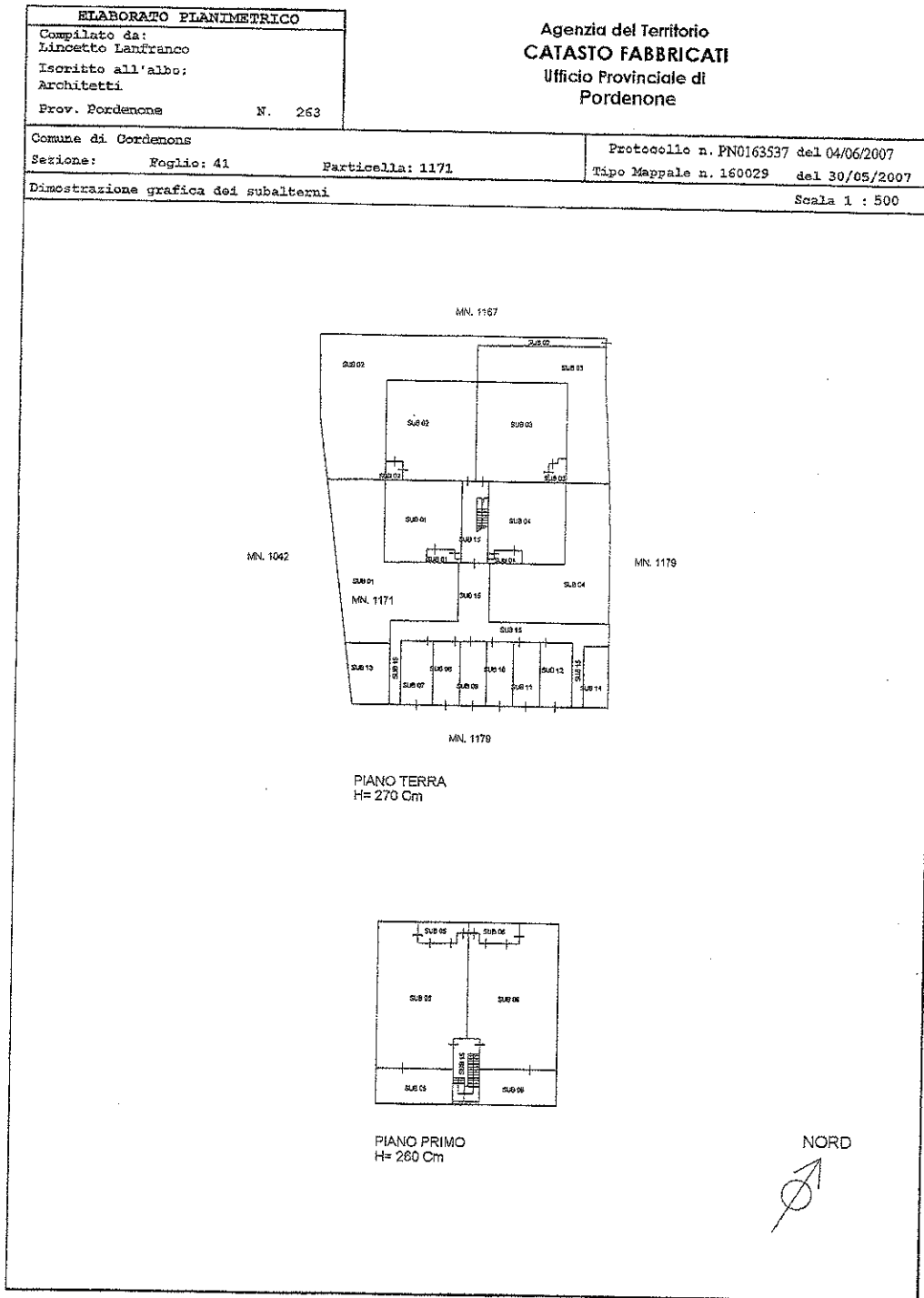
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

ALLEGATO 4 - PLANIMETRIE CATASTALI

CTU GEOM. BASSANI EZIO ANTONIO

con studio in Spilimbergo C.so Roma n. 30
tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

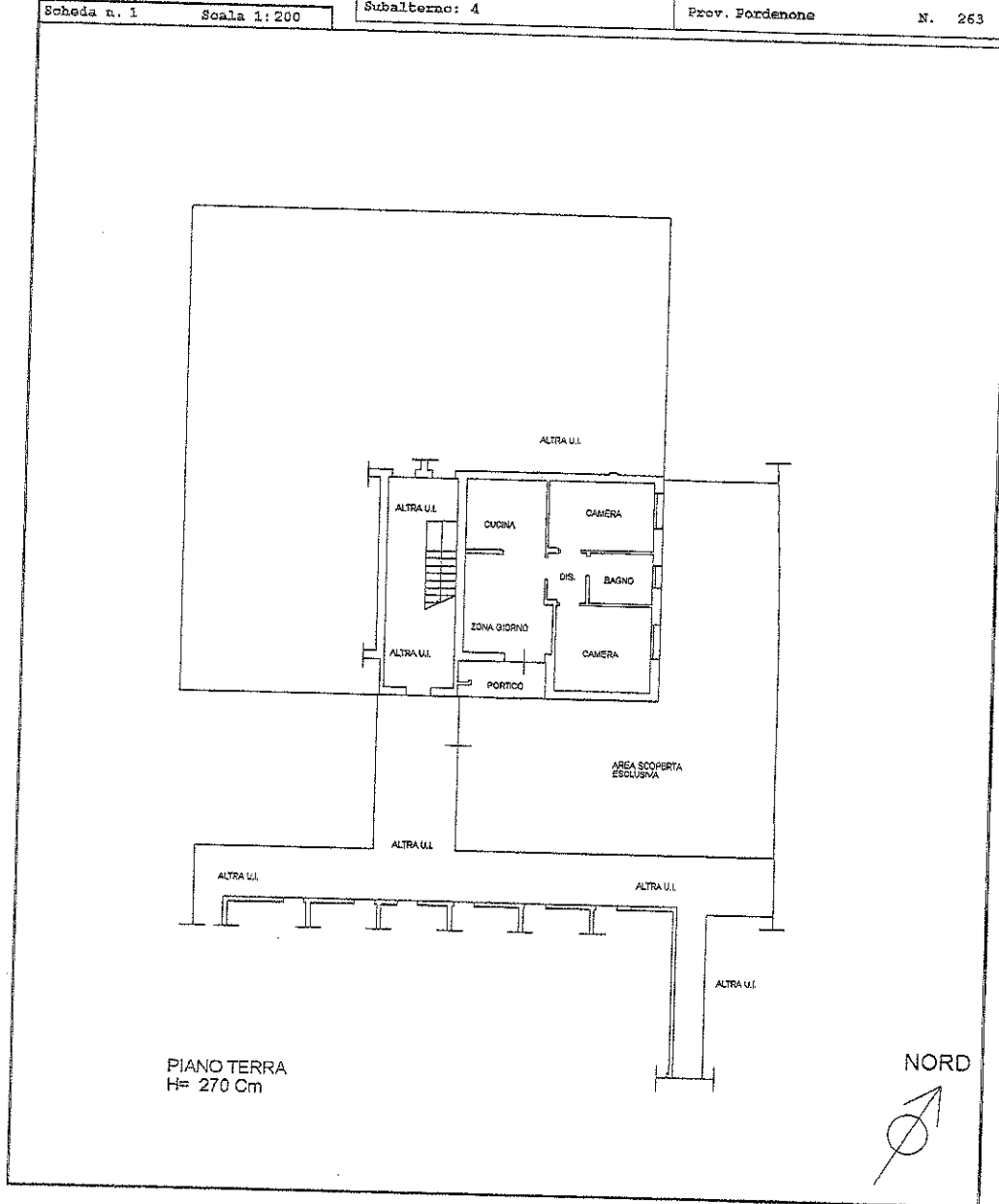




Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0163537 del 04/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons	
Via Pasch civ.	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	Linetto Lanfranco
Foglio: 41	Iscritto all'albo:
Particella: 1171	Architetti
Subalterno: 4	Prov. Fordenone N. 263

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2018 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 41 - Particella: 1171 - Subalterno: 4 >
1999 01