Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **15/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)
Email: michelecuch3@hotmail.com
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Garibaldi, 27 - loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

1) . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 19, particella 269, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano S1-T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 167 mq, rendita € 328,98.

2) . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 19, particella 269, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano T, comune Travesio, categoria C/6, classe 2, superficie 14 mq, rendita € 28,92.

3) . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 269, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 288 mq.

4) . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 273, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 460

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

mq, reddito dominicale: € 1,19, reddito agrario: € 0,95.

5) . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 729, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 921 mq, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 1,90.

2. Possesso

Bene: Via G. Garibaldi, 27 - loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi, 27 - loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Garibaldi, 27 - loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza
Creditori Iscritti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

5. Comproprietari

Beni: Via G. Garibaldi, 27 – loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Garibaldi, 27 – loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi, 27 – loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Garibaldi, 27 – loc. Molevana - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Prezzo da libero: € 104.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Immobili in Comune di **Travesio (PN)**
Località **Molevana**
Via G. Garibaldi, 27

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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 di tipo civile e terreni di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] e terreni di pertinenza siti in Travesio (PN) CAP: 33090 frazione: Molevana, Via G. Garibaldi, 27
Note: Il compendio degli immobili è costituito da un edificio indipendente ad uso residenziale e due terreni di pertinenza dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

1) <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>
<u>Intestazione</u>: . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
, foglio 19, particella 269, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Garibaldi, piano S1-T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 167 mq, rendita € 328,98.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/01/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 5 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 147.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2020.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 19, particella 269, subalterno 2, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano T, comune Travesio, categoria C/6, classe 2, superficie 14 mq, rendita € 28,92.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/01/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 5 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 147.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2020.

3) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 269, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 288 mq.

Derivante da: VARIAZIONE CON PARTICELLA del 29/06/1987 in atti dal 09/02/1998 T.M.3733/87 (n. 900002.21/1988)

Note: Aree di enti urbani e promiscui.

4) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 273, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 460 mq, reddito dominicale: € 1,19, reddito agra-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

rio: € 0,95.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/01/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 5 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 147.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2020

5) **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con . Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 729, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 921 mq, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 1,90.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/01/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 5 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 147.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2020

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale in possesso (allegato 7) non è rispondente allo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni:

- realizzazione di una tettoia precaria e di un deposito attrezzi precario in lamiera verde (dimensione 3 m x 4,5 m) abusivo,
- finestra non segnalata in corrispondenza del locale cucina piano terra lato est,
- il locale garage al piano terra è adibito a cucina abitabile, situazione di fatto non conforme agli atti edilizi presentati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile con terreni di pertinenza situata all'interno di una zona residenziale periferica in località Molevana al numero civico via G. Garibaldi, 27. Il complesso di immobili oggetto della procedura di pignoramento è costituito da un'abitazione indipendente a due piani fuori terra e da due terreni di pertinenza; l'abitazione è stata costruita sul fondo di cui al Foglio 19 particella 269 Comune di Travesio. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili carat-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

teristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via G. Garibaldi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale periferica 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: Spilimbergo, Maniago.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Viste le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, nonché gli atti in possesso presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, si certifica che è stato stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito per gli immobili Foglio 19 mappale 269 sub. 1 tra i soggetti esecutati e) per tutta la durata del periodo 28/09/2022 - 28/09/2024, registrazione n° 2542 del 29/09/2022 (alle- gato n° 11). Il presente atto di comodato non è opponibile alla procedura esecutiva da par- te di soggetti terzi essendo scaduto in data 28/09/2024 e per la gratuità del canone del comodato d'uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di . contro ; derivante da: concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio M. Corsi di Pordenone in data 27/12/2019 ai nn. 51503/17759. Iscrit- to/trascritto a Pordenone in data 09/01/2020 ai nn. 183/24; importo ipoteca: € 131.250,00; importo capitale: € 75.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Pignoramento a favore di . contro ; derivante da: verbale di pignoramento immobili. Registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 02/01/2024 ai nn. 3124 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2024 ai nn. 1359/1014.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente con la tipologia dell'immobile.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: valore non conosciuto. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadu- te al momento della perizia:** Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente con la tipologia dell'immobile.
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: Classe E - EP gl, nren 145,83 kwh / mq anno
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:

Proprietari: proprietari ante ventennio al 04/01/2020. In forza di atto di compraven- dita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, in data 03/12/1999, ai nn. 15121; trascritto a Pordenone, in data 23/12/1999, ai nn. 18357/13003.

Proprietari: dal 04/01/2020 ad oggi (attuali proprietari). In forza di decreto di trasferimento; registrato a Pordenone, in data 04/01/2020, ai nn. 5; trascritto a Pordenone, in data 09/01/2020, ai nn. 182/147.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 94/095
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Esecuzione di muro di recinzione e apertura finestra
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/09/1994 al n. di prot. 4386
Rilascio in data 03/10/1994 al n. di prot.--

Numero pratica: 117/1987
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Variante ai lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/10/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 08/01/1988 al n. di prot. 79
Abitabilità/agibilità in data 29/05/1996 al n. di prot. 2679

Numero pratica: 52/1982
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/05/1982 al n. di prot. 2987

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.
La planimetria catastale in possesso (allegato 7) non è conforme allo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni:
- realizzazione di una tettoia precaria e di un deposito attrezzi precario in lamiera verde (dimensione 3 m x 4,5 m) abusivo; necessari lavori di demolizione e sgombero delle opere descritte,
- finestra non segnalata in planimetria catastale in locale cucina piano terra lato est,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

- il locale garage al piano terra risulta adibito a cucina abitabile, situazione di fatto non conforme agli atti edilizi presentati.

Spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, demolizione e sgombero di opere abusive.: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Relative all'immobile ad uso residenziale Foglio 19 mappale 269 subb. 1,2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 03/Pres. del 07.01.2000 e successive varianti.
Zona omogenea:	Foglio 19 mappale 269: zona residenziali B.2 di completamento estensiva. Foglio 19 mappale 273: zona residenziali B.2 di completamento estensiva (40%); zone agricole E.5. - di interesse agricolo (60%). Foglio 19 mappale 729: zona residenziali B.2 di completamento estensiva (39%); zone agricole E.5. - di interesse agricolo (61%).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq Zona B2
Rapporto di copertura:	0,35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Altezza massima ammessa:	7,5 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Presente C.D.U. e certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori (allegati n° 12, 13).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza**

Trattasi di abitazione indipendente di tipo civile e terreni di pertinenza collocati all'interno di una zona residenziale periferica in località Molevana, indirizzo via G. Garibaldi 27. Il complesso resi- denziale è stato costruito sul fondo di cui al Foglio 19 particella 269 Comune di Travesio. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili carat- teristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Garibaldi. Confini dell'abitazione principale e dei terreni di pertinenza: Comune di Travesio strada comunale Via Garibaldi, Foglio 19 mappale 791, 905, 274, 1017, 1588, 268. L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, atrio vano scala, bagno, cucina, soggiorno; il piano primo è costituito da vano scale, 3 camere, bagno, terrazza. Si rileva la presenza di corte esterna esclusiva con annessa recinzione (mappali 729, 273). Al piano terra è stata ricavata una cucina abitabile nel locale segnalato in planimetria catastale in possesso come garage (sub 2 mappale 269) della superficie di mq 14 avente altezza media 2,27 metri. Nel sottoscala del piano terra è ubicata la centrale termica con caldaia non funzionante al momento del sopralluogo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

legale dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Superficie complessiva di circa mq **1.557,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente il 1967, dopo il 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (locale centrale termica)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione di tipo civile oggetto della procedura di pignoramento si trova in sufficienti condizioni strutturali e impiantistiche. Recentemente sono stati eseguiti alcuni lavori di manutenzione interna con l'installazione di finestre in pvc, di persiane avvolgibili elettriche e panelli di isolamento interno in materiale polistirene espanso estruso (XPS). Si nota la presenza di fori non completati in corrispondenza delle finestre per l'installazione dei serramenti in pvc.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: Infissi in PVC con doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosta condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: locali cucina, bagno, camere, soggiorno, disimpegno
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: locali ingresso, scala
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: locali centrale termica, cortile, cantina
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Presenti 2 condizionatori al piano primo.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto elettrico privo di certificato di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare Note: L'impianto termico è privo di certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento non risulta attivo/funzionante. Si rileva l'utilizzo da parte dei proprietari di un boiler elettrico per il riscaldamento della a.c.s. e la presenza di una stufa - cucina a legna per il riscaldamento dei radiatori.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 05/12/2024 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile - mappale 269 sub. 1	Superficie reale lorda, mq	162,00	1,00	162,00	€ 650,00
Garage - mappale 269 sub. 2	Superficie reale lorda, mq	14,00	0,50	7,00	€ 650,00
Terreno - mappale 273 zona E.5. P.R.G.C.	Superficie reale lorda, mq	276,00	1,00	276,00	€ 2,20
Terreno - mappale 273 zona B.2. P.R.G.C.	Superficie reale lorda, mq	184,00	1,00	184,00	€ 30,00
Terreno - mappale 729 zona E.5. P.R.G.C.	Superficie reale lorda, mq	562,00	1,00	562,00	€ 2,20
Terreno - mappale 729 zona B.2. P.R.G.C.	Superficie reale lorda, mq	359,00	1,00	359,00	€ 30,00
			TOTALE MQ 1.550,00		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Travesio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2023 - 2024
Area Spilimbergo - Maniago.

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
Comune Travesio - zona B1 centrale/capoluogo e borgate conurbate: Via Garibaldi, Lizier, Mazzini, Roma, Zancan. Semestre 01/2024; Destinazione residenziale Tipologia Abitazioni civili - Stato normale - Quotazione da 600 a 750 € per mq.

2) Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2023 - 2024. Comune Maniago Zona periferica; Destinazione residenziale Tipologia Appartamenti - usato - Quotazione da 600 a 1.100 € per mq; Comune Spilimbergo Zona periferica; Destinazione residenziale Tipologia Appartamenti - usato - Quotazione da 600 a 1.000 € per mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

.

8.2. Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 128.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale periferico, con presenza di edifici a destinazione residenziale nelle vicinanze si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercati pari € 650,00 per mq di superficie lorda commerciale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Destinazione	Superficie Commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione di tipo civile - mappale 269 sub. 1	162,00	€ 650,00	€ 105.300,00
Garage - mappale 269 sub. 2	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00
Terreno - mappale 273 zona E.5. P.R.G.C.	276,00	€ 2,20	€ 624,00
Terreno - mappale 273 zona B.2. P.R.G.C.	184,00	€ 30,00	€ 5.520,00
Terreno - mappale 729 zona E.5. P.R.G.C.	562,00	€ 2,20	€ 1.236,00
Terreno - mappale 729 zona B.2. P.R.G.C.	359,00	€ 30,00	€ 10.770,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 128.000,00
Valore corpo			€ 128.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.000,00

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie Commerciale, mq	Valore intero medio ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Abitazione di tipo civile [A2] e terreni di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2] e terreni di pertinenza	1.550,00	€ 128.000,00	€ 128.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

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 disposizioni del Giudice dell'esecuzione (minimo 15%)	€ 19.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **103.800,00**
	Arrotondato a € 104.000,00

Pordenone, 08/02/2025

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38