

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

liquidatore: **dott. Alessandro Liana**

contro: 

N° Gen. Rep. **3/2023**

Giudice estensore: **Dott. Francesco Petrucco Toffolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

Beni in Pinzano al Tagliamento (PN)
Via Principe Umberto n. 9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al procedimento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Principe Umberto n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: Via Principe Umberto n. 9, Pinzano al Tagliamento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 560, qualità Ente urbano, superficie catastale mq. 27,00;

Derivante da: Variazione d'ufficio in atti dal 15/05/1990 (n. 1088);

Confini: Mappali 559, 563, 2059, 2045.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 560, piano T-1-2, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 4, superficie mq. 87,00, rendita € 175,60

Derivante da: Variazione del 24/12/1985 in atti dal 20/11/1997 cls. art.36/97 notif.5564/97 (n. 2514/B.1/1985)

Confini: Mappali 559, 563, 2059, 2045

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Terreno non edificabile sito in Via Principe Umberto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: Via Principe Umberto n. 9, Pinzano al Tagliamento

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 1663, qualità Area Fab Dm, superficie catastale mq. 23,00;

Derivante da: Frazionamento del 10/10/1985 in atti dal 24/01/1994 (n. 950.1/1985);

Confini: Mappali 1665, 2315, 2315, 1669.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale poiché è presente una tettoia non accatastata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: istituti di credito, campo sportivo comunale, scuola primaria, locali di ristorazione.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e montane

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, San Daniele del Friuli, Gemona.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: Castello di Ragogna.

Principali collegamenti pubblici: SP1 e SP5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati, Buttazoni Gabriella e Furlan Romano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva

Derivante da decreto ingiuntivo

A rogito del Giudice di pace di Pordenone in data 12/08/2021 al n. di rep. 1142

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/08/2021 R.G. 14116 R.P. 2212

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva

Derivante da decreto ingiuntivo

A rogito del Tribunale di Pordenone in data 29/10/2021 al n. di rep. 2196

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2022 R.G. 14116 R.P. 2212

- Trascrizione pregiudizievole:

Contro Buttazoni Gabriella Catia e Furlan Romano

Derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione controllata del patrimonio

A rogito del Tribunale di Pordenone in data 02/02/2023 al n. di rep. 3/2023

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2023 R.G. 6615 R.P. 5167.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 07/12/2006 ad oggi

In forza di atto di compravendita

Rogito notaio Maurizio Corsi di Pordenone

Registrato a Pordenone in data 13/12/2006 rep. n. 43593.

Nota: Abitazione del foglio 7 mappale 560

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 12/03/2008 ad oggi

In forza di atto di compravendita

Rogito notaio Italo Mareschi di San Daniele del Friuli

Registrato a Pordenone in data 28/03/2008 rep. n. 97101

Nota: Terreno non edificabile del foglio 7 mappale 1663

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 94 del 18-08-1978 per la ricostruzione di edificio preesistente demolito dagli eventi sismici del 1976 ed è stato dichiarato abitabile in data 18/08/1982.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia limitatamente alla sola abitazione.

Sulla particella 1663 è invece stata realizzata una tettoia in legno per la quale non è stata reperita alcuna concessione edilizia.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B0 residenziale di interesse storico ambientale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	distanze esistenti
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica dell'abitazione

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

I beni oggetto di stima costituiti da una porzione di abitazione in linea sviluppata su tre piani fuori terra.

L'abitazione è composta al piano terra, dall'ingresso direttamente in soggiorno con la cucina, le scale a vista di collegamento con i piani superiori dove al piano primo si trovano un bagno ed una camera mentre al secondo piano si trova la soffitta mansardata con ulteriore camera.

Agli immobili in proprietà si accede attraverso altre particelle gravate da servitù di passaggio a favore dei beni oggetto di stima e di altre abitazioni contermini mentre a lato del fabbricato è stato ricavato un comodo parcheggio pubblico.

Le murature sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero cemento mentre la copertura è in legno con manto in coppi.

I serramenti esterni sono costituiti da telai in legno con vetri doppi e balconi ad ante, il portoncino d'ingresso è di tipo vetrato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in piastrelle al piano terra e nel bagno, in moquette nelle scale e camere.

Un rivestimento in piastrelle di ceramica è stato applicato anche sulle pareti della zona cucina e del bagno.

Gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico risalgono all'epoca di costruzione, la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di un boiler elettrico in quanto il riscaldamento con la caldaia murale a gas e radiatori non viene utilizzata ed il riscaldamento degli ambienti avviene tramite stufa a legna o climatizzatore inverter.

I vani del piano terra hanno un'altezza di circa 2,60 ml, quelli del primo piano di circa 2,50 ml, mentre la soffitta ha un'altezza massima di 2,20 e minima di 1,20 ml. e nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni

Superficie commerciale di circa mq **95,10**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ricostruito nel 1978.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 9;

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Nella zona giorno e nel bagno
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Nella zona notte
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: zona notte materiale: Carta da parati condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: moquette condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti (attualmente non utilizzato)
Idrico sanitario	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale produzione acqua calda: boiler elettrico rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti (attualmente non utilizzato)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Abitazione P.T.	sup reale lorda	30,25	1,00	30,25	€ 450,00
Abitazione P.1°	sup reale lorda	34,60	1,00	34,60	€ 450,00
Abitazione P.2°	sup reale lorda	30,25	1,00	30,25	€ 400,00
				95,10	

Descrizione: **Terreno non edificabile** di cui al punto **B**

Trattasi di un lotto di terreno libero con superficie asfaltata, attualmente utilizzato come parcheggio esclusivo per l'unità della particella 560.

Su di esso è stata realizzata una tettoia in legno, ma non essendo stata reperita alcuna concessione edilizia la struttura si ritiene abusiva e per questo non viene considerata nella presente stima, valutando così il lotto al solo valore di terreno non edificato.

Superficie commerciale di circa mq **23,00**

E' posto al piano: T

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Parcheggio P.T.	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00	€ 10,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione dei beni, della loro natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture. Le superfici dei beni indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie e dalle visure catastali.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T.	30,25	€ 450,00	€ 13.612,50
Abitazione P.1°	34,60	€ 450,00	€ 15.570,00
Abitazione P.2°	30,25	€ 400,00	€ 12.100,00
Valore totale del corpo			€ 41.282,50
Che si arrotonda ad			€ 41.300,00

B. Terreno non edificabile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parcheggio P.T.	23,00	€ 10,00	€ 230,00
Valore totale del corpo			€ 230,00
Che si arrotonda ad			€ 200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	<i>Adeguamenti della stima -25% circa</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	€ 41.300,00	€ 41.300,00	€ 31.000,00
B	Terreno non edificabile	€ 200,00	€ 200,00	€ 150,00
		€ 41.500,00	€ 41.500,00	€ 31.150,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 31.150,00

Data generazione:
25-07-2024

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

- Estratto dalla mappa catastale in scala 1:1000
 - Estratto dal P.R.G.C. in scala 1:1000
 - Estratto dalla C.T.R. in scala 1:1000
 - Visure al catasto terreni
 - Visure al catasto fabbricati
 - Planimetria catastale
 - Visure ipotecarie
- Fotografie impaginate e loro descrizione

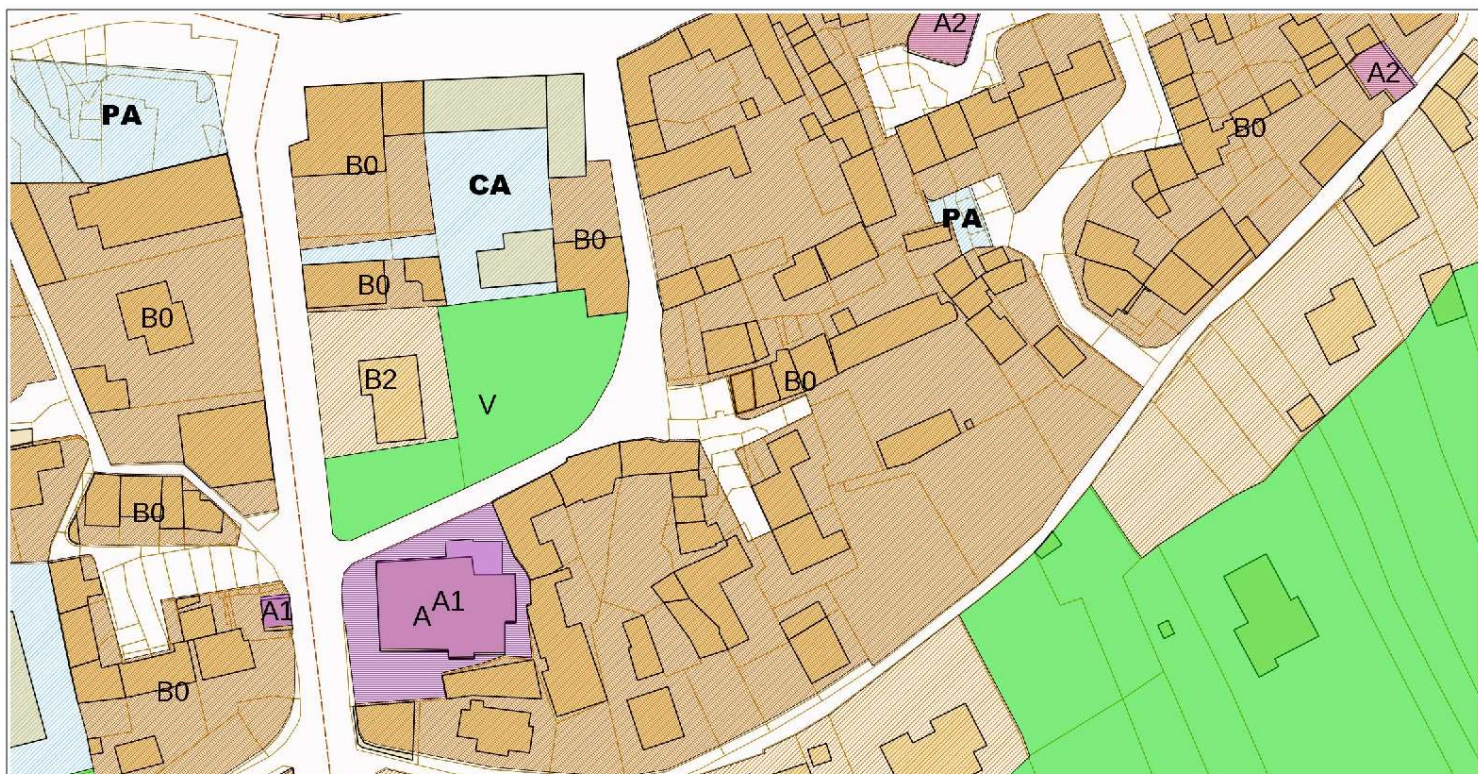
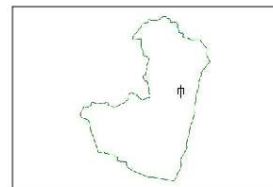


N=25300

Comune: PINZANO AL TAGLIAMONTE Scala originale: 1:1000
24.03.2024 10:46:17
Foglio: 7 A.1. A. Dimensione cornice: 307.000 x 183.000 metriFotocolle pratica 192593/2021



Comune di Pinzano al Tagliamento





Comune di Pinzano al Tagliamento

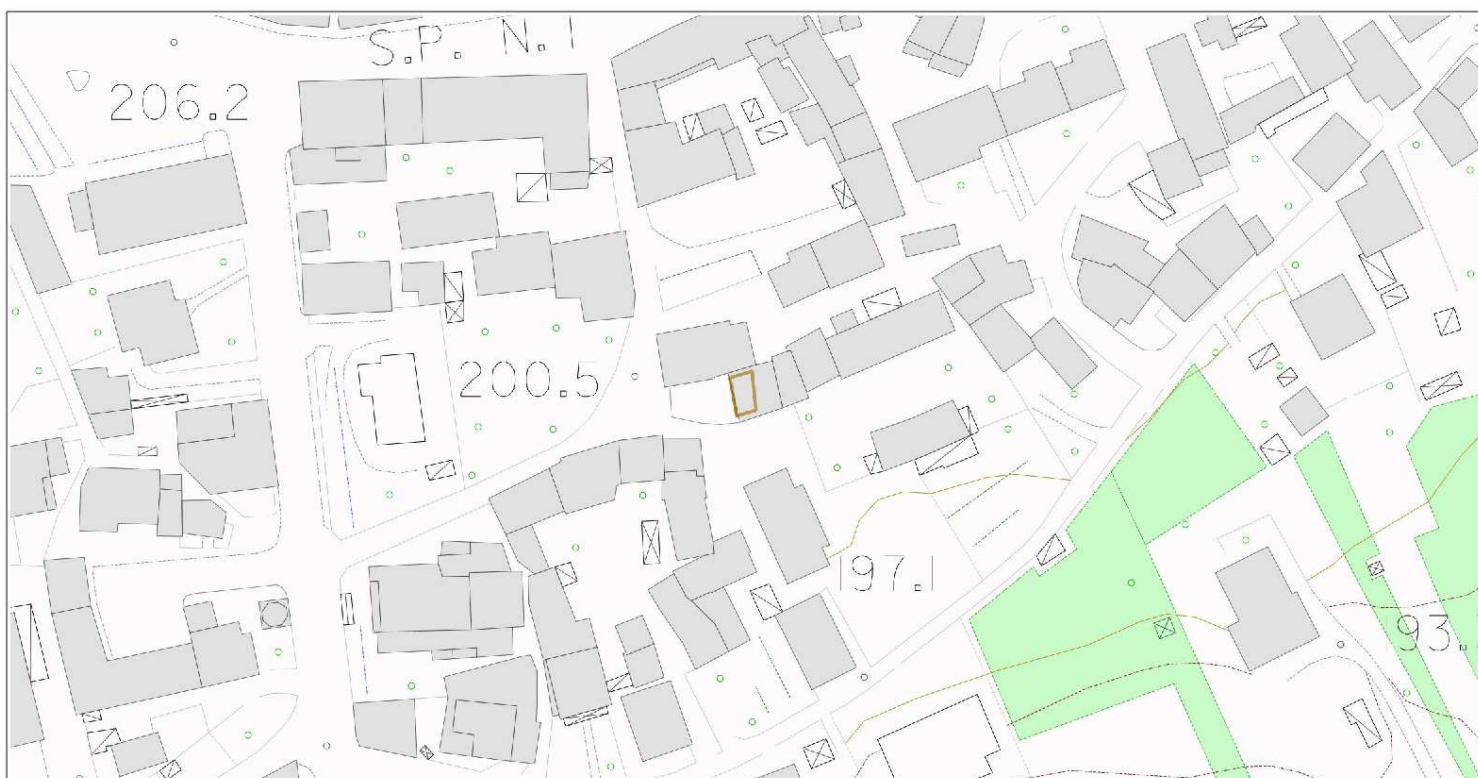
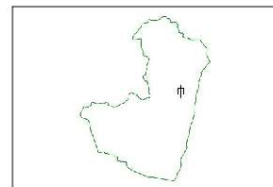
Legenda

Legenda

Zona A di int. storico ambientale	Zona E4 agricola e forestale in ambiti agricolo-paesaggistici	UA unita' archeologiche
Zona A1 immobili sogg. a restauro cons.	Zona E4.1 area di golena del Tagliamento	AR ambito di rinvenimenti archeologici
Zona A2 immobili sogg. a conserv. tipologica	Zona E4.2 int. storico castello di Pinzano ed aree limitrofe	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dei depuratori
Zona B0 interesse storico-ambientale	Zona E4.3 zona del Pontaiba	Alveo attivo del Tagliamento
Zona B1 di completamento	Zona E4.4 golena del Tagliamento	— Viabilità
Zona B2 di completamento	Zona O residenza sociale collettiva	— Sentieri e itinerari ciclabili di connessione degli abitati
Zona BC di completamento del P.A. in vigore	Demanio ferroviario	Zona S
Zona C di espansione	Allevamento ittico	Edifici catastali
Zona D3 industriale - artigianale	Perimetro aree vincolate PAIT	Particelle catastali
Zona D3.1 industriale - artigianale da qualificare	S.I.C. IT 331007 - Greto del Tagliamento	Comuni FVG 2021
Zona E2 agricola e forestale ricadente negli ambiti boschivi	RV zone di rispetto visuale	Particella PINZANO AL TAGLIAMENTO sezione _ foglio 7 mappale 560
Zona E2.1 bosco di Valeriano	Zone di ricostruzione urbana e ambientale	
Zona E3 agricola e forestale in ambiti silvo-zootecnici	Zona di verde privato - qualificazione ambientale	
	PRPC di iniziativa privata e pubblica	



Comune di Pinzano al Tagliamento






Comune di Pinzano al Tagliamento

Legenda

— CTRN 1:5000

 Comuni FVG 2021

 Particella PINZANO AL TAGLIAMENTO
sezione _ foglio 7 mappale 560

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2024

Dati identificativi: Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (G680) (PN)

Foglio 7 Particella 560

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 27 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/05/1990 (n. 1088)

> **Dati identificativi**

Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (G680)
(PN)

Foglio 7 Particella 560

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 18/12/1984

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (G680)
(PN)

Foglio 7 Particella 560

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 27 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/05/1990 (n.
1088)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2024 Ora: 10.41.59 pag: 1 Segue

Visura n.: T89529/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████) nata a UDINE (UD) il ██████████

1. Immobili siti nel Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (Codice G680) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	560				A/4	3	4,0 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte**: 87 m ²	Euro 175,60	VIA PRINCIPE UMBERTO Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Riserva

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 5564 del 20/11/1997
Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: vani 4 Rendita: Euro 175,60

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nata a ██████████	██████████	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/12/2006 Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 43593 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13030.1/2006 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 13/12/2006			

2. Immobili siti nel Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (Codice G680) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	7	1663		-	AREA FAB DM	00 23		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 10/10/1985 in atti dal 24/01/1994 (n. 950.1/1985)	

Totale: Superficie .00.23



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2024 Ora: 10.41.59 pag: 2 Fine

Visura n.: T89529/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a UDINE il 06/08/1972	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/03/2008 Pubblico ufficiale MARESCHI ITALICO Sede SAN DANIELE DEL FRIULI (UD) Repertorio n. 97101 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3594.1/2008 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 28/03/2008		

Totale Generale: vani 4 Rendita: Euro 175,60

Totale Generale: Superficie .00.23

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO
F. fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

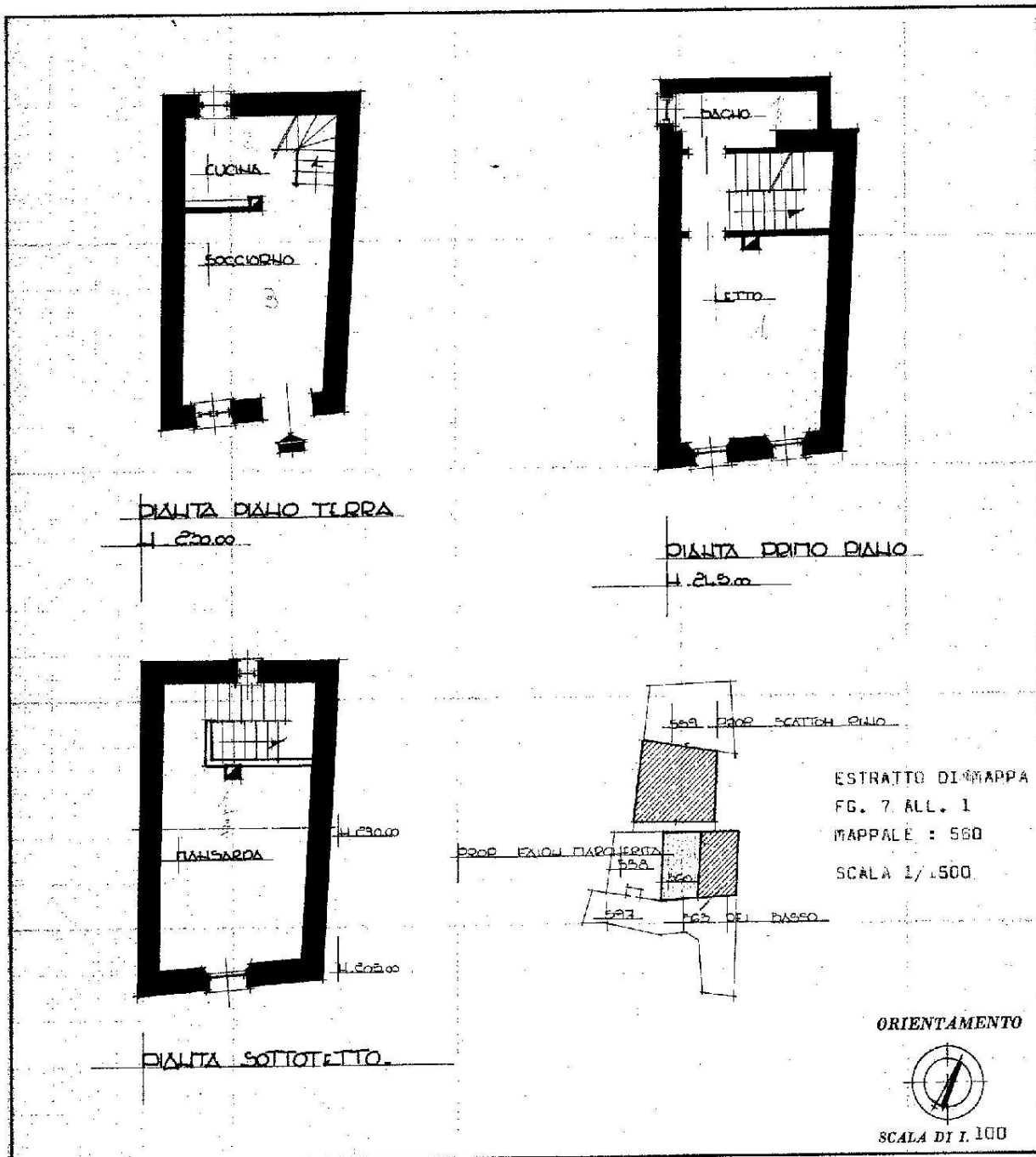
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PINZANO AL TAG.to Via Principe Umberto

Ditta [redacted] e Pinzano al T. [redacted] Proprietaria.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 DIC. 1985
PROT. N° 2514/B

FG. 7 ALL. 1 - MAPPA. 560

Compilata dal Per. Ed. Italo CHIEU
(Titolo, nome e cognome di ufficio)

Iscritto all'Albo dei PER. INDUS.
della Provincia di LORDENONE PER. N. 81

DATA 20 MAR 1986
Firma: [Signature]



Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/07/2024 Ora 10:49:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T94607 del 24/07/2024

per dati anagrafici

Richiedente T██████████

Dati della richiesta

Codice fiscale: ██████████ Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 23/07/2024

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 30/11/1987

Elenco omonimi

2. ██████████
Luogo di nascita UDINE (UD)
Data di nascita ██████████ Sesso F Codice fiscale ██████████

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

-
1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2021 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 14116
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PORDENONE Repertorio 1142 del 12/08/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2022 - Registro Particolare 536 Registro Generale 3246
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2196 del 29/10/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2023 - Registro Particolare 5167 Registro Generale 6615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3/2023 del 02/02/2023

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/07/2024 Ora 10:49:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente XXXXXXXXXX

Ispezione n. T94607 del 24/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DELL'APETURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
PATRIMONIO

Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T94607 del 24/07/2024

per dati anagrafici

Richiedente TRCCLD

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 23/07/2024

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 30/11/1987

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/2006 - Registro Particolare 13030 Registro Generale 22142
Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 43593/12909 del 07/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2006 - Registro Particolare 5815 Registro Generale 22143
Pubblico ufficiale CORSI MAURIZIO Repertorio 43594/12910 del 07/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2008 - Registro Particolare 3594 Registro Generale 5200
Pubblico ufficiale MARESCI ITALICO Repertorio 97101/31664 del 12/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/07/2024 Ora 10:50:19
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente TRCCLD

Ispezione n. T94607 del 24/07/2024

Immobili siti in PINZANO AL TAGLIAMENTO(PN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Fotografie



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

Descrizione delle Fotografie

- 1) 2) Viste degli esterni dell'abitazione
- 3) 4) Viste del soggiorno
- 5) Vista della cucina
- 6) Vista della scala
- 7) Vista della camera al piano primo
- 8) Vista della camera al piano secondo mansardato
- 9) Vista del bagno
- 10) Vista della particella 1663 con tettoia esclusa dalla stima

LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE LIBERO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 1 con esclusione delle

fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

La sig.ra [REDACTED] (C.F. - [REDACTED]), nata

a [REDACTED], residente in [REDACTED] di

seguito denominata Locatore concede in locazione al sig. [REDACTED]

(C.F. - [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED]

residente in [REDACTED], [REDACTED] di seguito denominato

Conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

Pinzano al Tagliamento (PN), via Principe Umberto.

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333

convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: **Foglio 7, Particella 560,**

Subalterno - , categoria A/4 , classe 3, rendita catastale euro 175,60

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,

comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli

edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192).

La parte locatrice chiede le agevolazioni previste dalla Cedolare Secca sugli

affitti - Art. 3 del D.L. 14 marzo 2011, n. 23, rinunciando agli adeguamenti ISTAT

per tutto il periodo di validità dell'opzione.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata della locazione. Disdetta e Rinnovo)

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, a partire dal **01/01/2021** fino al

31/12/2024 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nel caso in cui il Locatore

non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, legge

431/98 mediante raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di proroga ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per un nuovo contratto, comunicando la propria intenzione via raccomandata entro 60 giorni, in mancanza di risposta il contratto s'intenderà concluso. Qualora ricorrano gravi motivi il Conduttore potrà recedere anticipatamente del contratto dando un preavviso di sei mesi. A suo carico saranno le tasse di rescissione anticipata e il risarcimento del danno qualora non si rispettino i sei mesi di preavviso.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione è di **2.400,00 euro (duemilaquattrocento/00)** che il Conduttore obbliga a corrispondere al domicilio, mediante bonifico bancario, del Locatore in 12 rate uguali anticipate di **200,00 euro (duecento/00)** ciascuna, scadente il **05** di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione ISTAT, salvo quanto eventualmente previsto in caso di adozione, da parte del locatore, del regime fiscale della "cedolare secca".

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **600,00 euro (seicento/00)** non imputabile in conto canoni e **non produttiva** di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro), E' onere del conduttore provvedere alla voltura

delle utenze e fintanto che le stesse non verranno effettuate, il conduttore si impegna a rimborsare al locatore le bollette ricevute, inerenti all'immobile locato.

Articolo 5 (Spese di bollo e registrazione)

Salvo quanto eventualmente previsto in caso di adozione, da parte del locatore, del regime fiscale della "cedolare secca", le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del Conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo

vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 8 (Recesso del Conduttore)

Il Conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi al Locatore mediante lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Articolo 11 (Manutenzioni e oneri del Conduttore)

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli

interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Articolo 12 (Responsabilità)

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon

vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Articolo 13 (Impianti)

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la

necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Articolo 14 (Accesso)

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il Conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 15 (Clausole essenziali e risoluzione)

Le clausole 1 (Durata della locazione. Disdetta e Rinnovo), 2 (Canone), 3 (Deposito cauzionale), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento), 7 (Uso), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 11 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 12 (Responsabilità), 13 (Impianti) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale non viene concessa la prelazione al Conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni

altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Articolo 16 (Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali)

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Articolo 17 (Diritto Applicabile)

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Articolo 18 (Modifiche e/o integrazioni del contratto)

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Articolo 19 (Domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Articolo 20 (Risoluzione delle controversie)

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso un Organismo di mediazione e risolte secondo il regolamento da

questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Pinzano al Tagliamento, 02 gennaio 2021

Il Locatore

Il Conduttore

[Redacted signature of Locatore] [Redacted signature of Conduttore]

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 1 (Durata della locazione. Disdetta e Rinnovo), 2 (Canone), 3 (Deposito cauzionale), 4 (Oneri accessori), 5 (Spese di Bollo e Registrazione), 6 (Pagamento), 7 (Uso), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Responsabilità), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 16 (Clausole essenziali e risoluzione), 17 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 19 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 20 (Domicilio), 21 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore

[Redacted signature of Locatore] [Redacted signature of Conduttore]

REGISTRATO a UDINE il 18/07/2022

AL N° 6225 SERIE 3 - PRIVATI N.A.

Liquidati Euro ESENTE ART. 3, DLGS. n. 23/2011 + 46,63 EUR

(*) Firma sul delega del Direttore IL FUNZIONARIO
Provinciale. Marco Bernardis

[Handwritten signature]



