

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **35/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25-  
02-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 ABITAZIONE IN  
PORCIA- Lotto 002-  
Terreno F.3 Mapp. 2177  
Lotto003- Negozio  
adibito a lavanderia**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Bortolin**

Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S

Partita IVA: BRTRRT50D13G994S

Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano

Telefono: 0434552358

Fax:

Email: cgwbo@tin.it

Pec: roberto.bortolin@geopec.it

Beni in Porcia (Pordenone)  
Località/Frazione Sant' Antonio  
Via Piemonte n.8

## Lotto: 001 ABITAZIONE IN PORCIA

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

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A- Villino sito in Comune di Porcia.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone) CAP: 33080  
frazione:Località Sant'Antonio, Via Piemonte n.8**

#### **Quota e tipologia del diritto**

5/6 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

1/6 piena Proprietà

Note: Per successione in morte d'apertas, per la quale non è stata ancora presentata la relativa denuncia alla competente Agenzia delle Entrate di Pordenone, e per rinuncia ad eredità in data 5 Aprile 2012 rep. n. 283.482/21.764 del Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone, ivi registrata in data 11/04/2012 al n. 3519 serie IT, da parte della si\_ la quota indivisa pari a 4/6 di spettanza alla De cuius sugli immobili oggetto della presente, il sig. risulta proprietario per la quota indivisa di 5/6. ( Vedi certificazione Notarile in Atti)

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: proprietario per 1/6  
bene personale; proprietaria per 1/6  
bene personale; proprietaria  
per 4/6 bene personale. foglio 3, particella 887, subalterno 1, indirizzo Via Piemonte, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 Vani, rendita € 1.960,00

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie depositate non sono conformi allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. L'intestazione Catastale non risulta corretta nei nominativi e nelle quote di proprietà.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria catastale aggiornata e aggiornamento delle intestazioni e quote catastali a seguito della presentazione della denuncia di successione.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

presentazione nuove planimetrie e volture : €1.500,00

Oneri totali : € 1.500,00

Note: Gli oneri prevedono la presentazione delle planimetrie aggiornate e della voltura catastale per gli aggiornamenti dei nominativi e delle rispettive quote di proprietà, sono esclusi i costi relativi alla presentazione della denuncia di successione.

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un fabbricato unifamiliare di civile abitazione situato nel Comune di Porcia località Sant' Antonio in via Piemonte al civico 8 individuato Catastalmente al Foglio 3 Particella 887 Sub. 1 e 2.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di Autobus Urbano

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo Nido (a circa 900 ml.), Scuola primaria(a circa 900 ml.)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A- Villino sito in Comune di Porcia**

**Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone), Via Piemonte n.8**

in qualità di comproprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro

derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 275

del 17/5/2012 - Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 32.975,60

rogito Tribunale di Pordenone in data 17/05/2012 ai nn. 275

iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2012 ai nn. 13130 1962

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa, in atti, riferita all'esecuzione immobiliare.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di F

contro  $\text{C}$  derivante da Atto Giudiziario

rogito Tribunale di Pordenone in data 28/01/2014 ai nn. 31

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/02/2014 ai nn. 1881 1578

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa, in atti, riferita all'esecuzione immobiliare in oggetto**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: **essendo una casa unifamiliare non ci sono spese condominiali.**

**Identificativo corpo: A- Villino sito in Comune di Porcia**

**Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone), Via Piemonte n.8**

Spese medie annue

**Spese scadute:**

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO solo con modifiche**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica presente: Non presente – Presentato dal CTU.**

**Indice di prestazione energetica: "G"**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Avvertenze ulteriori:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

1/2;

**07/07/2006** In forza di atto di compravendita

proprietario per

proprietaria per 1/2 da **ante ventennio al**

**Titolare/Proprietario:**

1/6;

proprietario per  
proprietaria per 1/6;  
proprietaria per 4/6 dal **07/07/2006 al**

**11/09/2011** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: a rogito Notaio Giorgio Pertegato in data 05/04/2012 ai nn. 283482/21764 registrato Pordenone in data 11/04/2012 ai nn. 3519 1T

Note: N.B. la trascrizione sopra riportata riguarda la rinuncia all'eredità da parte della Sig. \_\_\_\_\_ per la quota indivisa di 4/6 di proprietà della madre

La rispettiva denuncia di successione non è ancora stata presentata alla competente Agenzia delle Entrate di Pordenone.

**Titolare/Proprietario:**

5/6;

' proprietario per

proprietaria per 1/6, dal **11/09/2011**

**al attuale proprietario** In forza di Denuncia di successione **non ancora presentata**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Villino sito in Comune di Porcia**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Località Sant'Antonio, Via Piemonte n.8**

**Identificativo:** Licenza di costruzione n. 1972/C/019

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1972 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Villino sito in Comune di Porcia**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano interrato ha una suddivisione e delle destinazioni diverse da quanto autorizzato

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Presentazione di una SCIA in sanatoria : € 3.500,00

Oneri totali : € 3.500,00

Note: Gli oneri di regolarizzazione comprendono anche le sanzioni per le opere eseguite in difformità

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Villino sito in Comune di Porcia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

---

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: ZONA B1 DI COMPLETAMENTO INTENSIVO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq. 1,00
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Villino sito in Comune di Porcia**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A- Villino sito in Comune di Porcia**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato a Porcia (PN) in via Piemonte al civico n. 8 ed è di proprietà della sig.ra [redacted] proprietaria per 1/6, bene personale, [redacted] proprietario per 5/6, bene personale. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione edificato nell'anno 1972 che si sviluppa su un piano terra e un piano interrato, oltre ad un garage sempre al piano interrato, individuato Catastalmente al NCT al Foglio 3 Particella 887 Sub. 1 e 2. Trattasi, come detto, di una villetta di civile abitazione posta ad angolo tra le vie Piave e via Carnia, in zona di buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta principalmente con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari ( mono residenziali ). Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse oltre alle misure assunte sul posto. La costruzione " de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio, e più precisamente con fondazione continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione piano interrato in calcestruzzo e piano terra in laterizio, solaio interpiano e di copertura in elementi di cotto tipo Bausta. Le pavimentazioni presentano finiture diverse, dalle piastrelle in ceramica per bagni, cucina, ingresso e soggiorno, al legno per le camere, i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con tapparelle in PVC esterne. L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano di rete con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio. La caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico con una potenza al focolare di 25,5 KW, la caldaia è con bollitore incorporato per la produzione dell'acqua calda per la rete sanitaria e di riscaldamento. L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano non completamente conformi alla disposizioni di legge in materia. L'unità oggetto di valutazione si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione generale, arredata, come da documentazione fotografica allegata. L'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano e all'acquedotto cittadino. Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno, l'immobile prospetta su porzione di area di proprietà con la presenza di alcune piante ornamentali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

5/6 d · Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] a 1/6 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **239.38**

è posto al piano Interrato-Terra

L'edificio è stato costruito nel 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di Via Piemonte , ha un'altezza interna di circa Piano terra H. ml. 2,80- Piano interrato H. ml. 2,45

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono in stretta correlazione con gli anni dell'immobile in considerazione che nessuna manutenzione è stata eseguita dalla costruzione.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	115,57	1,00	115,57
Abitazione piano terra				
Piano scantinato ad usi vari	sup lorda di pavimento	115,57	0,50	57,79
Piano scantinato ad esclusione del garage				
Veranda	sup lorda di pavimento	8,24	0,33	2,72
		<b>239,38</b>		<b>176,07</b>

**Accessori:**

B- Garage intestazione:  
 sito in Comune di Porcia foglio 3 particella 887, subalterno 2, categoria C/6, classe 2  
 consistenza mq. 19 , superficie, piano S1, rendita € 33,36  
 Sviluppa una superficie complessiva lorda di 24.92 - Destinazione urbanistica: Garage  
 Valore a corpo: € **14.952,00=**

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

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei



beni stessi.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Pordenone Comune Porcia Zona Sant'Antonio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare anno 2014 del Friuli Venezia Giulia

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
A-	Villino sito in Comune di Porcia	Abitazione in villini [A7] con annesso Garage	176,07	239,38	194.547,68	162.123,07
				<b>194.547,68</b>	<b>162.123,07</b>	

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 40.530,77

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 8.106,15

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**108.486,15**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **0,00**

Beni in **Porcia (Pordenone)**  
Località/Frazione **Sant'Antonio di Porcia**  
Via Piemonte n.8

## **Lotto: 002- Terreno F.3 Mapp. 2177**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Terreno F. 3 Mapp. 2177.**

**sito in Porcia (Pordenone) CAP: 33080 frazione Sant'Antonio di Porcia, Via Piemonte**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

1/6 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 2177, categoria area urbana, superficie 90 mq

Non si dichiara la conformità catastale

#### **Note generali:**

### **10 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno occupato da sede stradale Comunale

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Sede Stradale a traffico locale con parcheggi .

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Caratteristiche zone limitrofe:**

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

### **11 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A-Terreno F. 3 Mapp. 2177**

**sito in Porcia (Pordenone), Via Piemonte**

**Occupato da Sede stradale**

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di *[nome e cognome]*, *[cognome]*  
contro *[nome e cognome]* derivante da Decreto Ingiuntivo rep. n. 275  
del 17/5/2012 - Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: €  
32.975,60

rogito Tribunale di Pordenone in data 17/05/2012 ai nn. 275  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2012 ai nn. 13130 1962

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento  
alla relazione Notarile completa in atti riferita all'esecuzione  
immobiliare in oggetto.**

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di  
contro *[nome e cognome]* derivante da Verbale di pignoramento dell'Ufficiale  
Giudiziario di Pordenone n. 726

rogito Tribunale di Pordenone in data 28/01/2014 ai nn. 31  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/02/2014 ai nn. 1881 1578

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento  
alla relazione Notarile completa, in atti, relativa alla esecuzione  
immobiliare in oggetto.**

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A-Terreno F. 3 Mapp. 2177  
sito in Porcia (Pordenone), Via Piemonte**

Spese medie annue

**Spese scadute:**

**Millesimi di proprietà:**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**  
**Attestazione Prestazione Energetica non presente**  
**Indice di prestazione energetica:**  
**Note Indice di prestazione energetica:**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**  
**Avvertenze ulteriori:**

#### 14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 15.PRATICHE EDILIZIE:

##### 15. *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno F. 3 Mapp. 2177**

##### 15. *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' STRADALE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno F. 3 Mapp. 2177**

Descrizione :di cui al punto **A-Terreno F. 3 Mapp. 2177**

Trattasi di un lotto di terreno occupato dalla viabilità Comunale di via Piemonte e via Carnia, occupazione che si protrae dalla data di realizzazione dell'unità abitativa edificata al F. 3 mapp. 887 e mai regolarizzata con la cessione al Comune di Porcia. Il C.T.U. in considerazione dello stato di fatto che si protrae da oltre un ventennio, **ritiene che il valore da attribuire all'immobile sia nullo.**

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**5/6 di Piena proprietà**

Eventualicomproprietà 1/6 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **90**  
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Piana

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno è permanentemente occupato dalla sede stradale comunale e risulta in superficie coperto da conglomerato bituminoso (asfalto).

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
Trattasi di una particella di terreno adibita a sede stradale che dovrà essere ceduta a titolo gratuito al Comune di Porcia		90,00		90,00

**Accessori:**

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

Il C.T.U. ritiene che l'immobile sia privo di valore commerciale ma va ceduto al Comune di Porcia a titolo gratuito.

### 16. Fonti di informazione:

### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Terreno F. 3 Mapp. 2177		90,00	90,00	0,00	0,00
				0,00	0,00

### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Beni	in	<b>Pordenone</b>	<b>(PN)</b>
Località/Frazione via Damiani n.3			

**Lotto: 001- Negozio adibito a lavanderia**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- Negozio adibito a lavanderia.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via Damiani n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di :- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 20,  
particella 2491, subalterno 1, indirizzo Via G.B. Damiani n.3, piano T, categoria C/1,  
classe 8, consistenza 85 mq, rendita € € 3.235,34

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giuseppe salice n.240798 di Rep. e n.  
19893 di Fasci. in data 21/06/1985 Registrato a Pordenone il 27/06/1985 ai n. 5807  
R.G. e 4791 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni:1629/10000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **La parete che delimitava il ripostiglio e stata parzialmente demolita, le finestre del piano interrato non corrispondono allo stato di fatto.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione schede aggiornate

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Vedi irregolarità

Costo per presentazioni nuove schede Catastali : € 800,00

Oneri totali : € 800,00

Note: Si prevede un costo di regolarizzazione Catastale pari a € 800,00

**Non si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:**

**18 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un locale adibito a lavanderia in Pordenone

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Pordenone a circa 300 ml, Ingresso Autostradale PN-VE-TS a circa 2 Km

**Servizi offerti dalla zona:**

**19 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A- Negozio adibito a lavanderia**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), Via Damiani n. 3**

Occupato da Attività di lavanderia in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è attualmente sede di attività di lavanderia (Lavanderia Maxi) di proprietà dell'esecutato.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone SPA SPA contro derivante da Atto Notarile Pubblico - Importo ipoteca: € 420.000,00 - Importo capitale: € 210.000,00 rogito Corsi Maurizio in data 14/01/2015 ai nn. 38961 iscritto/trascritto a



Pordenone in data 03/06/2003 ai nn. 8837 1826

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa in atti riferita all'esecuzione immobiliare in oggetto.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio adibito a lavanderia**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro

derivante da Atto giudiziario - Importo

ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 32.975,60

rogito Tribunale di Pordenone in data 17/05/2012 ai nn. 275

iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/10/2012 ai nn. 13130 1962

Note: Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile in atti riferita all'esecuzione immobiliare in oggetto.

#### 20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

contro

derivante da Atto Giudiziario

rogito Tribunale di Pordenone in data 28/01/2014 ai nn. 31

iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/02/2014 ai nn. 1881 1578

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa in atti riferita alla esecuzione immobiliare in oggetto.**

#### 20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: **Come da Estratto Conto al 22 Gennaio 2015 rilasciato dall'Amministratore**

**Identificativo corpo: A- Negozio adibito a lavanderia**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), Via Damiani n. 3**

Spese medie annue

**Spese scadute: € 547,61**

**Millesimi di proprietà: 1629/10000**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente- Predisposta dal CTU**

**Indice di prestazione energetica: "G"**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Avvertenze ulteriori:**

### 22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

**dal 21/06/1985 al 11/09/2011 In forza di**

atto di compravendita a rogito Salice Giuseppe in data 21/06/1985 ai nn. 240798/19893 trascritto a Pordenone in data 27/06/1985 ai nn. 5807 4791

**Titolare/Proprietario:** ~~.....~~ dal **11/09/2011 al attuale proprietario** In forza di Denuncia di successione non ancora presentata

Note: Rinuncia ad eredità in data 5 Aprile 2012 Rep. n. 283.482/21.764 del Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone, ivi registrata in data 11 Aprile 2012 al n. 3519 serie IT, da parte della signora ..... l'immobile veniva intestato per la piena proprietà al sig. .... a Pordenone.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio adibito a lavanderia**

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, Via Damiani n. 3**

**Identificativo:** Concessione edilizia N° 25286/80/IV del 11/02/1982

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un edificio plurifunzionale denominato Condominio "Montecarlo D"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/02/1982 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1984 al n. di prot. 46285

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio adibito a lavanderia**

### 23. Conformità edilizia:

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione il CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità: - Demolizione parziale della parete di separazione tra il locale negozio e il locale ripostiglio; - Numero di finestre del piano interrato su bocche di lupo in numero diverso dal progetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Vedi irregolarità

Presentazione di SCIA in sanatoria : € 2.500,00

Oneri totali : € 2.500,00

Note: Per sanare le difformità riscontrate e necessario presentare una SCIA in sanatoria in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n° 19 del 11 Novembre 2009 e successive integrazioni e/o modifiche. Gli oneri sopra individuati sono comprensivi dei costi di sanatoria.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio adibito a lavanderia**

**23. Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B4 Residenziali esistenti ad alta densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	21,00 m.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Negozio adibito a lavanderia**

Descrizione : **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A- Negozio adibito a lavanderia**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato a Pordenone in via Damiani al civico n. 3 ed è di proprietà dell'esecutato ' proprietario per intero. Trattasi di un'unità adibita ad attività commerciale (lavanderia) situata al piano terra del condomino denominato "Montecarlo" edificato nell'anno 1984. L'immobile si sviluppa su un piano terra e un piano interrato, individuato Catastalmente al NCEU al Foglio 20 Particella 2491 Sub. 1. Trattasi, come detto, di un negozio adibito ad attività di lavanderia posto all'inizio di via Damiani, in zona di buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta principalmente con condomini di massimo 6 piani per più nuclei familiari (pluriresidenziali) . Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse. La costruzione " de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio, e più precisamente con fondazione continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione in calcestruzzo, solaio interpiano in elementi di cotto tipo Bausta e in lastre di calcestruzzo tipo Predales per il piano interrato. Le pavimentazioni presentano finiture diverse, in marmo per il piano terra adibito a laboratorio, in piastrelle di ceramica per il bagno, e il piano interrato adibito a deposito/magazzino, i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in alluminio con vetri di sicurezza sulle vetrate, in ferro sulle finestre delle bocche di lupo del piano interrato. L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano di rete con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori, l'impianto al sopralluogo risulta non funzionante. L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC, mentre per il piano interrato è eseguito a vista. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano non completamente conformi alla disposizioni di legge in materia. L'unità oggetto di valutazione si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione generale, occupata da macchinari e arredi inerenti l'attività esercitata come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata. L'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano e all'acquedotto cittadino e alla pubblica fognatura.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di **- Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **189.088**

è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero Civico n. 3 di interno , ha un'altezza interna di circa 3.45

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozia adibito lavanderia	sup lorda di pavimento	88,15	1,00	88,15
Magazzino interrato	piano sup lorda di pavimento	100,94	0,50	50,47
		<b>189,09</b>		<b>138,62</b>

**Accessori:****2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

**24. Fonti di informazione:**

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Pordenone Comune Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare anno 2014 del Friuli Venezia Giulia

**24. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-	Negozi adibito a lavanderi	138,62	189,09	228.719,70	228.719,70
				<b>228.719,70</b>	<b>228.719,70</b>

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 57.179,93

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si è trova: **168.239,78**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

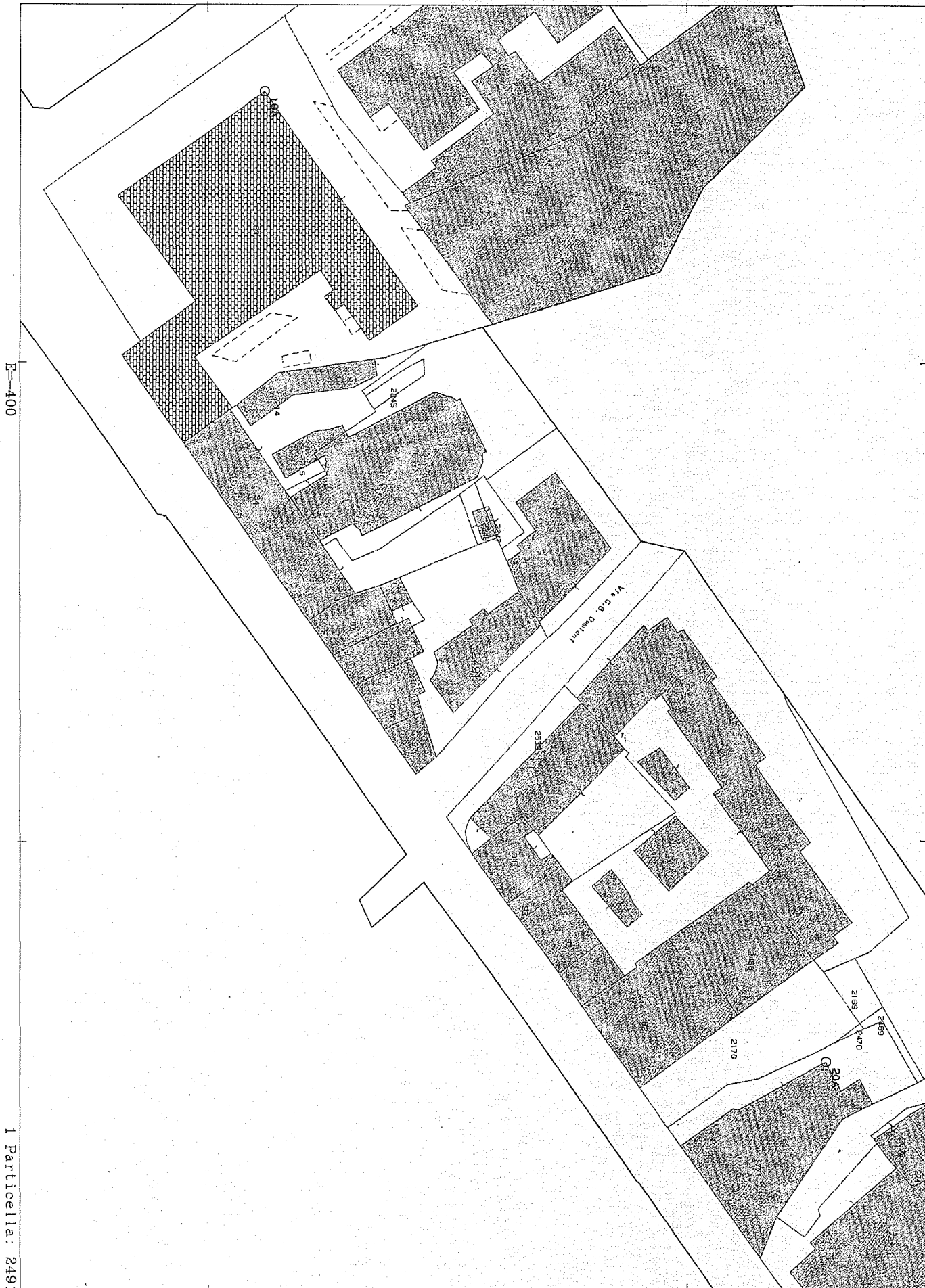
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Data generazione:  
21-01-2015 19:01:24

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Bortolin**

N=300

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND



E=400

1 Particella: 2191

Comune: PORDENONE  
Foglio: 20 All: A  
Richiedente: BORTOLIN

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

29-Ott-2014 10:11  
Prot. n. PN0103377/2014

Vis. ord. (1.00 euro)

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Vizzutti Alessandra  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Udine N. 3105

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

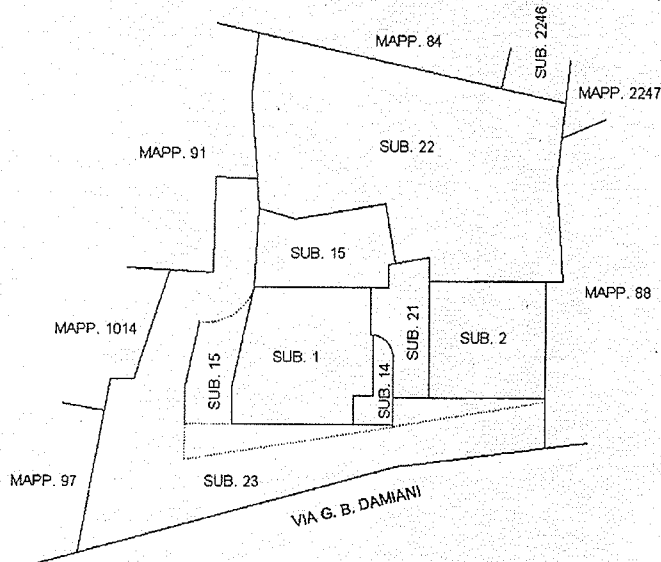
Comune di Pordenone  
Sezione: Foglio: 20 Particella: 2491

Protocollo n. PN0017125 del 25/02/2014  
Tipo Mappale n. del

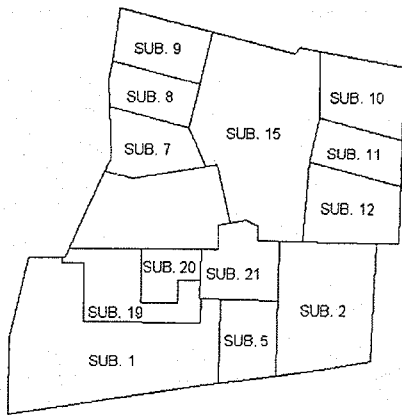
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

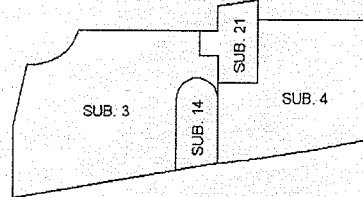
**PIANO TERRA**



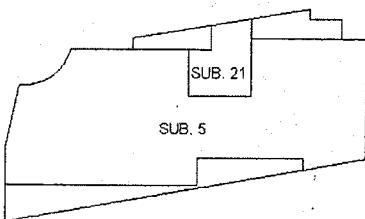
**PIANO INTERRATO**



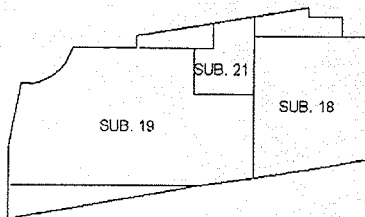
**PIANO PRIMO**



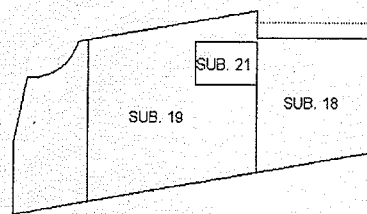
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



**PIANO QUARTO - SOTTOTETTO**



NORD

Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - Situazione al 29/10/2014 - Comune di PORDENONE (6888) - < Foglio: 20 Particella: 2491 - Elaborato planimetrico





# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

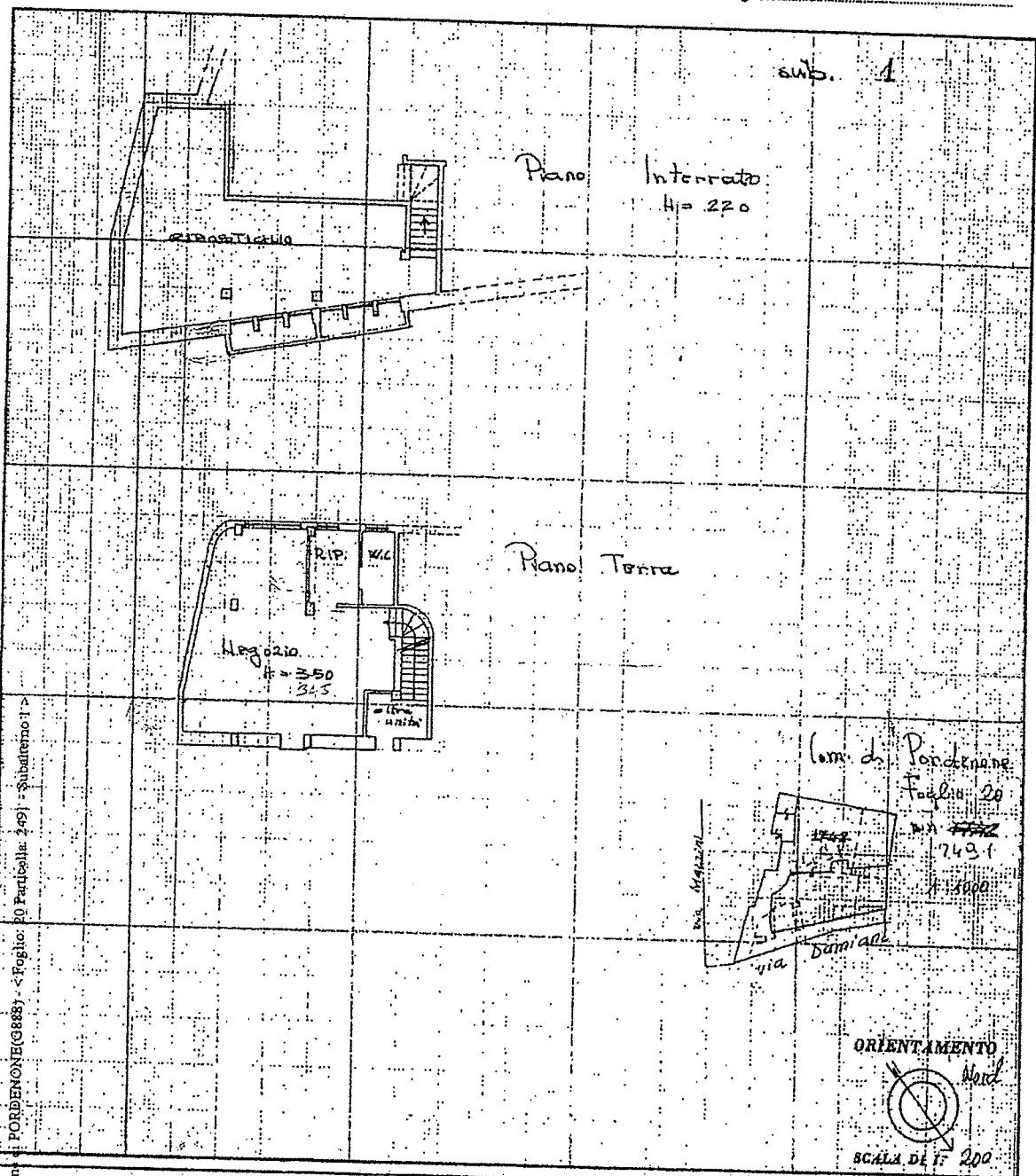
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 443)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Podenzano

Via Danni

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Podenzano



Comune di PODENZONE (8889) - Foglio: 20 Particella: 2491 - Subalterno: 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

16 Feb. 1985

DATA

PROT. N° 155

Situazione al 29/10/1984 - Comune di Podenzano - 3 piano: SI-TI

Compilata dal Per. Ed. Popolo Mario  
(Titolo, nome e cognome del Geom.)

Iscritto all'Albo dei Geometri Ind.  
della Provincia di Belluno

DATA 10-11-84

Firma: Gianni Marco