Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Sestante Finance Srl**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **86/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione in via Colonna 22

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mascarin
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B
Partita IVA:
Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3397113077
Fax:
Email: archibert@libero.it
Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Corpo: A-abitazione
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] per 1/2, foglio 21, particella 402, subalterno 10, scheda catastale 1810776, indirizzo via della Colonna 22, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 50, rendita € 588,76
Corpo: B-magazzino
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali: [redacted] la [redacted] 21, particella 402, subalterno 15, scheda catastale 0158830, indirizzo via della Colonna 22, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 6, consistenza 8, superficie 11, rendita € 22,72
Corpo: C- posto auto
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali: [redacted] 1/2, foglio 21, particella 402, subalterno 23, scheda catastale 1210799, indirizzo via della Colonna 22, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 15, rendita € 61,97

2. Possesso

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Corpo: A-abitazione
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Corpo: B-magazzino
Possesso: Occupato senza titolo
Corpo: C- posto auto
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22

Corpo: A-abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B-magazzino
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: C-posto auto
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Corpo: A-abitazione
Creditori Iscritti: Sestante Finance Srl, Equitalia Servizi di Riscossioni Spa
Corpo: B-magazzino
Creditori Iscritti: Non specificato
Corpo: C- posto auto
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22

Corpo: A-abitazione

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B-magazzino

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C- posto auto

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Corpo: A-abitazione
Misure Penali: NO
Corpo: B-magazzino
Misure Penali: Non specificato
Corpo: C- posto auto
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Corpo: A-abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B-magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C- posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Colonna, 22 - capoluogo borgo Colonna - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **capoluogo borgo Colonna**
via Colonna, 22

Lotto: 001 - abitazione in via Colonna 22

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22

Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]
Cod. Fisca[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 21, particella 402, subalterno 10, scheda catastale 1810776, indirizzo via della Colonna 22, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 50, rendita € 588,76
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,81
Confini: in senso orario: corridoio comune porta di accesso, alloggio di altra proprietà, fronte esterno su via Colonna, alloggio di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22

Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]1/2, foglio 21, particella 402, subalterno 15, scheda catastale 0158830, indirizzo via della Colonna 22, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 6, consistenza 8, superficie 11, rendita € 22,72
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,81
Confini: in senso orario: corridoio comune porta di accesso, interrato pertinenza scoperta su due lati, magazzino di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C- posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22

Quota e tipologia del diritto
1[redacted]**roprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]o 21, particella 402, subalterno 23, scheda catastale 1210799, indirizzo via della Colonna 22, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 15, rendita € 61,97

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 37,81
Confini: in senso orario, confine con altra proprietà, altro posto auto, corte comune spazio di manovra, altro posto auto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
area semicentrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A-abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B-magazzino
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Occupato da [redacted] za alcun titolo.
Note: il locale magazzino posto al piano interrato, di proprietà di parte esecutata (come indicato in atti), risulta, al momento del sopralluogo di perizia, essere utilizzato da altra persona [redacted] a alcun titolo. Le chiavi del locale sono, al momento del sopralluogo, in possesso dello stesso [redacted] residente nella stessa palazzina al piano 4°.

Identificativo corpo: C- posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Sestante Finance Srl, Equitalia Servizi di Riscossioni Spa [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di PN in data 01/03/2016 ai nn. 887 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/05/2016 ai nn. 6231/4363.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Sestante Finance Sr [redacted] erivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Severino Pirozzi in data 03/08/2005 ai nn. 65907; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2005 ai nn. 13988/3295; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa [redacted]; Derivante da: atto di Uniriscossioni spa; A rogito di pubblico ufficiale Uniriscossioni spa in data 18/03/2006 ai nn. 109166/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/04/2006 ai nn. 6235/1688; Importo ipoteca: € 31561,82; Importo capitale: € 15780,91.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino e C- posto auto

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-abitazione
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.113,00 €.
Millesimi di proprietà: 37,81
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - accessibile parti comuni, visitabile l''alloggio, non accessibile il bagno.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-magazzino
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dati comuni al corpo A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: C- posto auto
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), via Colonna, 22
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dati comuni al corpo A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] in Bangla[redacted] 1/2 dal 03/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pirozzi Severino, in data 03/08/2005, ai nn. 65906/23545; trascritto a Pordenone, in data 05/08/2005, ai nn. 13987/8984.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino e C-autorimessa

Titolare/Proprietario: [redacted]**ietario/i ante ventennio** al **03/08/2005** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 30/07/1971, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 14/08/1971, ai nn. 19229/16807.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-magazzino

Titolare/Proprietario: [redacted] **oprietario/i ante ventennio** al **03/08/2005** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 20/04/1972, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 15/05/1972, ai nn. 11629/10218.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e C- posto auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22**
Numero pratica: 304/68
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione fabbricato uso negozi ed abitazioni civili
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 31293
Rilascio in data 29/08/1968 al n. di prot. 31293
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22**
Numero pratica: 9870
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: modifiche al progetto autorizzato in data 29-08-1968 con licenza n. 31293
Oggetto: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 9870
Rilascio in data 03/04/1970 al n. di prot. 9870
Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 23554
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22**
Numero pratica: 30394
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: realizzazione di box metallici e recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 30394/IV
Rilascio in data 14/07/1970 al n. di prot. 30394
Abitabilità/agibilità in data 20/10/1972 al n. di prot. 30550
Dati precedenti relativi ai corpi: C- posto auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: capoluogo borgo Colonna, via Colonna, 22**
Numero pratica: 115/2009
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: manutenzione straordinaria facciate
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/02/2009 al n. di prot. 12917
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: B-magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: C- posto auto

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 Zone B.3 - Residenziali ad alta densita
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:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m.18,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione, B-magazzino, C- posto auto.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A-abitazione**

L'edificio condominiale realizzato nel 1970 ha destinazione mista commerciale al piano terra, residenziale ai piani superiori. Si articola su sei piani fuori terra più un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano terzo, con accesso diretto dal vano scala comune, è destinata ad alloggio residenziale, dotata di accesso su vano soggiorno, una cucina, disimpegno, bagno ed una camera. L'immobile è realizzato con struttura portante verticale ed orizzonatle in c.a./laterizio, i serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera e dotati di tapparelle esterne, coibentazione termica involucro con controparete interna, copertura piana con struttura in latero-cemento. Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica zona giorno, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina, pavimento in legno nella camera. Impianti tipo civile sottotraccia, murature intonacate e tinteggiate, porte interne in legno impiallacciato. Per gli impianti non sono stati trovati i relativi progetti e nemmeno la dichiarazione finale di conformità alle vigenti leggi (al momento della esecuzione) L. 10/91, L.46/90 e 57/88. L'edificio nella sua globalità, ai sensi della L.13/89, è accessibile per le parti comuni, è presente un ascensore, visitabile nelle singole unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted]ha proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted]iena proprietà
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,10**
E' posto al piano: terzo
L'edificio è stato costruito nel: 1970
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009 sistemazione facciate
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22-int.8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:
Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma** - Note: Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto gli stessi sono da considerarsi non a norma ai sensi delle vigenti leggi
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma** - Note: Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto gli stessi sono da considerarsi non a norma ai sensi delle vigenti leggi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano 3°	sup lorda di pavimento	1,00	46,50	€ 1.000,00
cantina piano S1	sup lorda di pavimento	0,50	4,85	€ 1.000,00
terrazzo esterno piano 3°	sup lorda di pavimento	0,50	1,45	€ 1.000,00
			52,80	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2015

Zona: semicentrale C1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B-magazzino**

Locale adibito a magazzino-deposito, sito al piano interrato dell'edificio, suscettibile di un utilizzo autonomo rispetto all'alloggio principale e quindi alienabile anche separatamente dal corpo A. Strutture involucro in c.a., impianto elettrico civile sottotraccia, non presenti l'impianto termico e idrosanitario, finiture grezze cementizie, porta di accesso in laminato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]na proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,70**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1970
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superfici lorde commerciali calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito	sup lorda di pavimento	0,50	4,85	€ 1.000,00
			4,85	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C- posto auto**

posto auto scoperto, ricavato nell'area di pertinenza retrostante la palazzina condominiale, pavimentazione in battuto cementizio.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]ena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted]a proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**
E' posto al piano: Terra

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto	sup lorda di pavimento	0,50	7,50	€ 1.000,00
			7,50	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di edilizia privata comune di Pordenone;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1000.

8.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione piano 3°	46,50	€ 1.000,00	€ 46.500,00
cantina piano S1	4,85	€ 1.000,00	€ 4.850,00
terrazzo esterno piano 3°	1,45	€ 1.000,00	€ 1.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.800,00
Valore corpo	€ 52.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.800,00

B-magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
deposito	4,85	€ 1.000,00	€ 4.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.850,00
Valore corpo	€ 4.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.850,00

C- posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
posto auto	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.500,00
Valore corpo	€ 7.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	52,80	€ 52.800,00	€ 52.800,00
B-magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,85	€ 4.850,00	€ 4.850,00
C- posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,50	€ 7.500,00	€ 7.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.772,50
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	**€ 55.377,50**

Allegati

all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;
all.2 ufficio anagrafe informazioni su residenza ed atto di matrimonio;
all.3 estratto di PRGC, norme tecniche di attuazione, certificato sui provvedimenti sanzionatori;
all.4 pratiche edilizie relative all'immobile;
all.5 verbale di sopralluogo e rilievo dell'immobile;
all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;
all.7 documentazione di rilievo fotografico;
all.8 attestato di prestazione energetica;

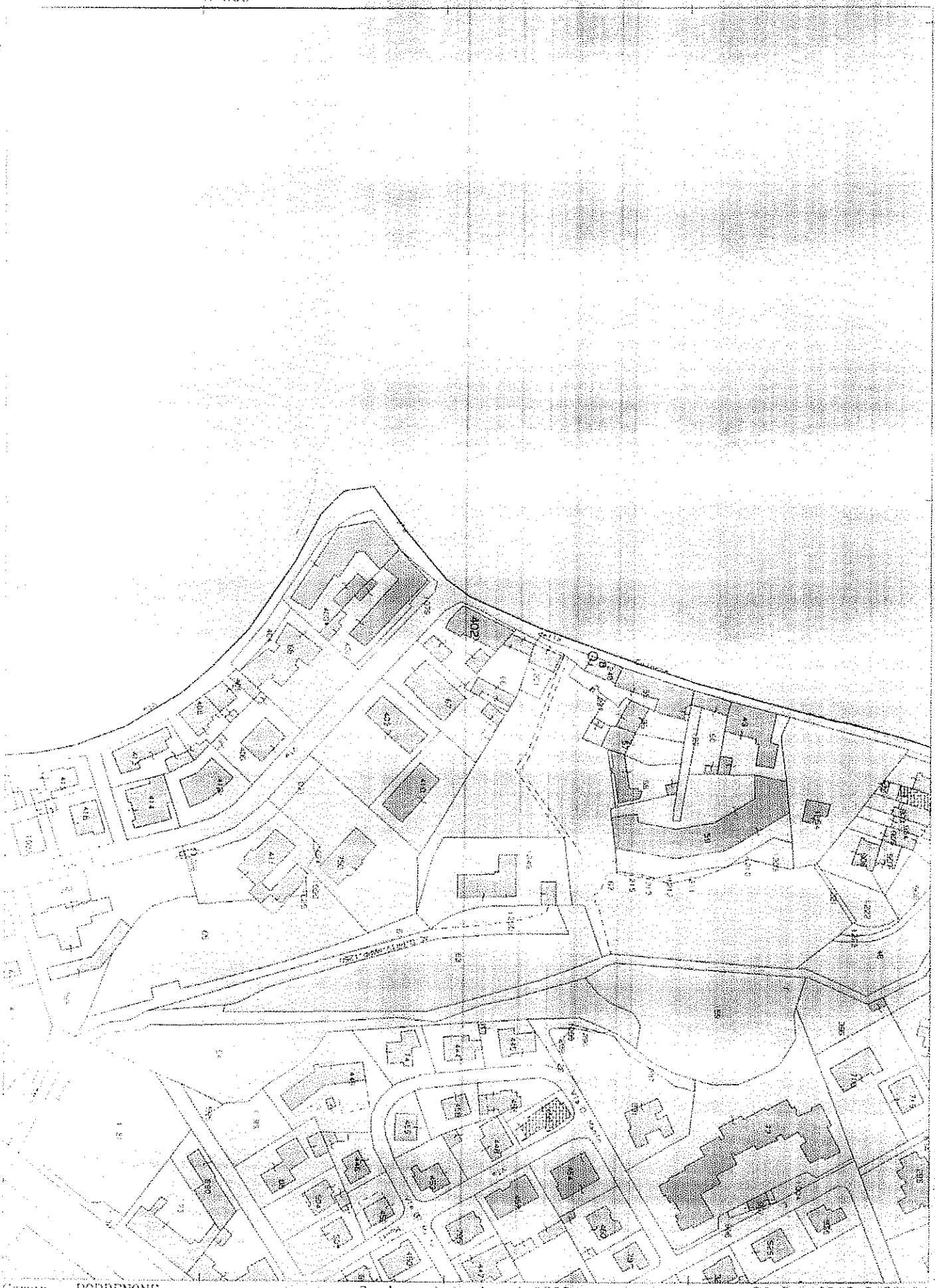
Data generazione:

12-10-2016 19:10:17

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Mascarin

N=800



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord. (1 00 euro)

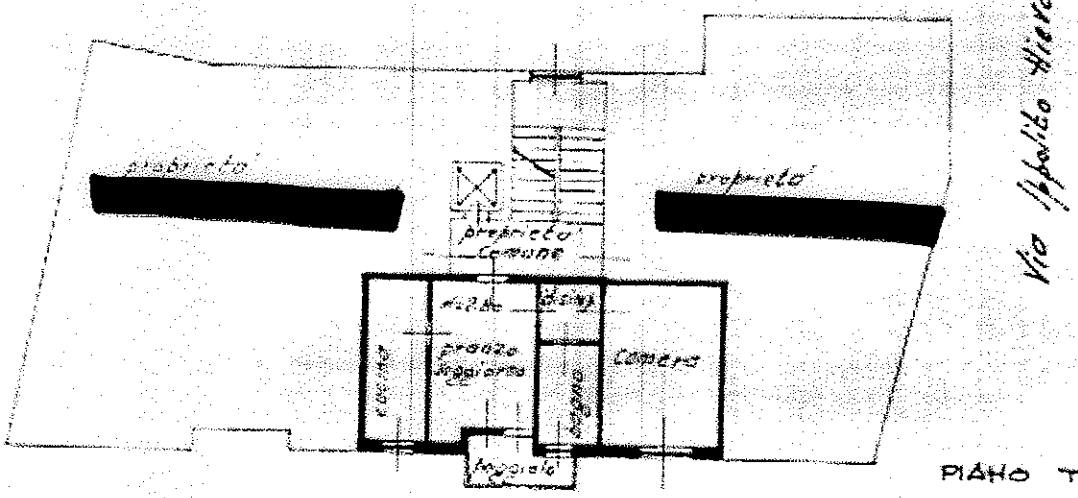
Comune: PORDENONE
Foglio: 21
Richiedente: ARCH. MASCARIN ROBERTO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Set-2016 9:39:34
Prot. n. PN0080969/2016

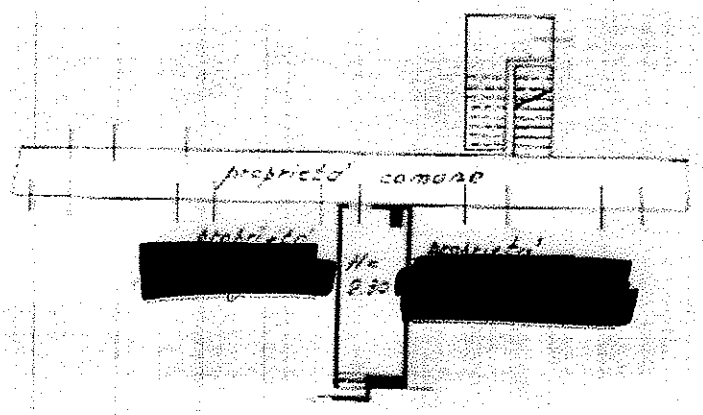
proprieta' mapp. 67 — scheda serie O n° 181

proprieta' condominiale

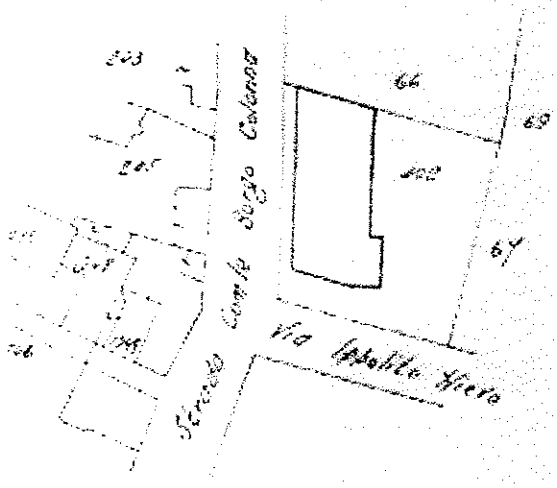


PIANO TERZO

Strada com.le di Borgo Colonna



PIANO SCANTINATO



[redacted]

ORIENTAMENT

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1 SIG. 971

N° 1113

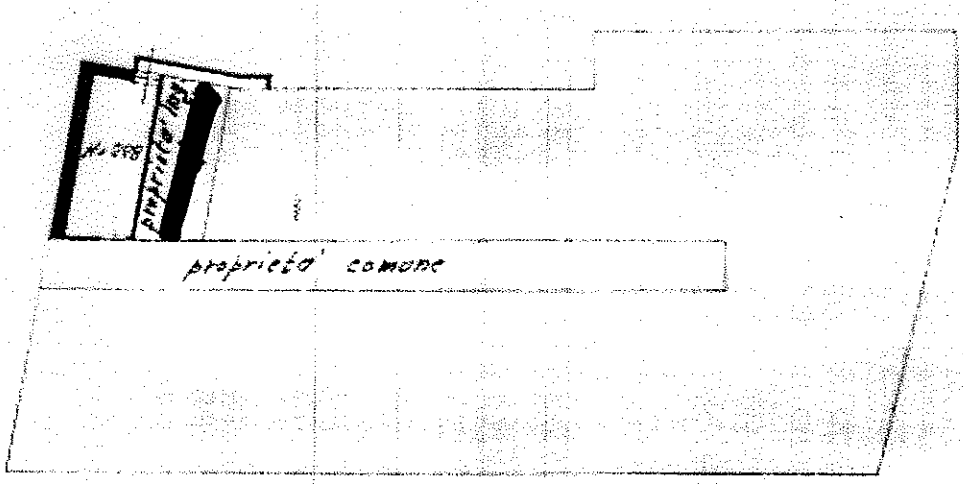
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MORO [illegible]

Iscritto all'Albo de [illegible]

della Provincia di PORDENONE

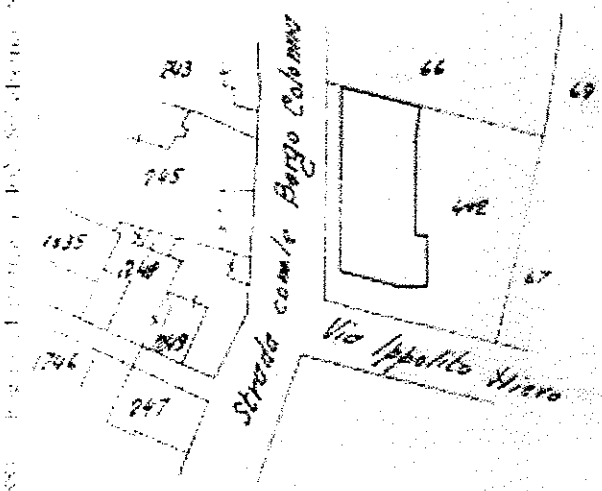
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ...

scheda serie O n°



Strada com.le di Borgo Colonna

PIANO SCA



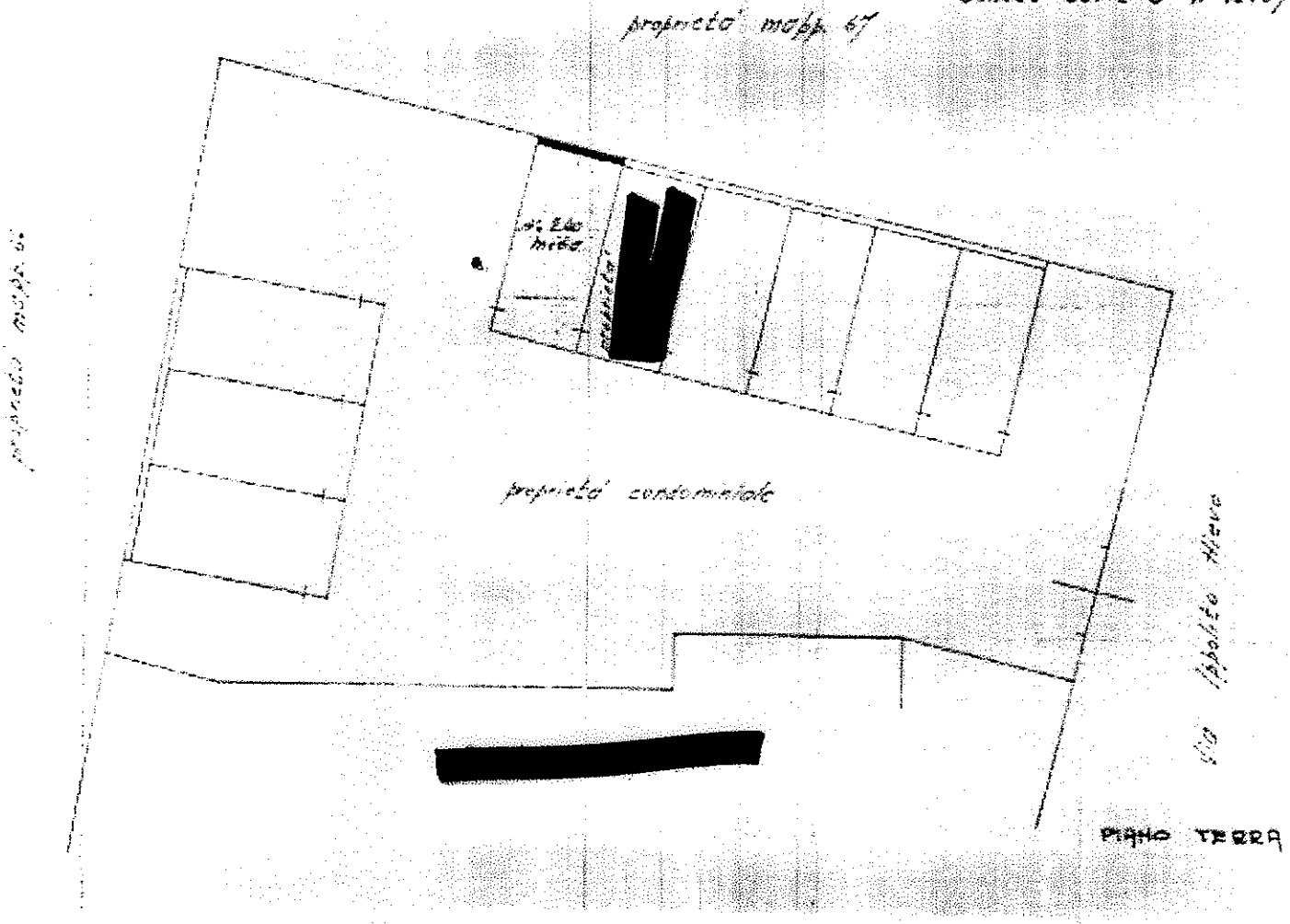
comune di Pordenone
f. 24 mapp. 402
planimetria scala 1:1000

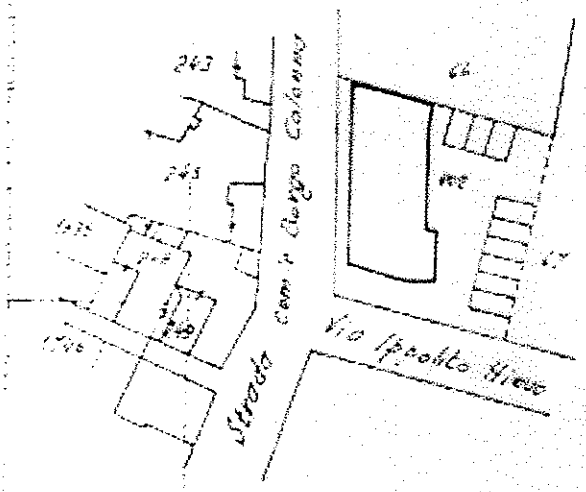
ORIENTAM

SCALA DI I

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA PROT. N° 1819	Iscritto all'Albo de ... della Provincia di PORDENONE ... 28/12/1970

scheda serie O n° 12107





comune di Pordenone
f. 21 mapp. 408
planimetria scala 1:1000

ORIENTAM

SCALA DI I.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA 5 GIU 1974
ROT. N° 1121

Compilata dal GEOMETRA [redacted]

Iscritto all'Albo de

della Provincia di PORDENONE

DATA 3-5-1971