

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008;**

**Lotto 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008**

**Esperto alla stima:** Vinicio Defendi  
**Codice fiscale:** DFNVNC69L06C950R  
**Partita IVA:** 02668100270  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - Summaga di Portogruaro  
**Telefono:** 0421 205157  
**Fax:** 0421 205157  
**Email:** [vinicio.defendi@gmail.com](mailto:vinicio.defendi@gmail.com)  
**Pec:** [vinicio.defendi@pec.eppi.it](mailto:vinicio.defendi@pec.eppi.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Descrizione zona:** centro storico di Pordenone

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 20, particella 1026, subalterno 12, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 54, scala A, interno 5, piano 3-4, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 170 mq. Totale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 503,55

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

proprietà per 1/1, foglio 20, particella 1026, subalterno 13, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 54, scala A, interno 6, piano 3, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 68 mq. Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 193,67

### 2. Possesso

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Creditori Iscritti:** Bortolotto Roberto , Banca Antonveneta S.P.A

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Creditori Iscritti:** Bortolotto Roberto , Banca Antonveneta S.P.A

### 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Corpo:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A) - Pordenone - (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Prezzo da libero:** € 259.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008

**Prezzo da libero:** € 102.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## **Premessa**

Il sottoscritto Perito Edile Vinicio Defendi [REDACTED] libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 17.02.2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### **OPERAZIONI PERITALI:**

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone e Servizio di Pubblicità immobiliare, ricerca delle autorizzazioni, concessioni edilizie e DIA in Comune e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

**Beni in Pordenone (Pordenone)**  
**Località/Frazione Pordenone**  
Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 (interno 5, scala A) e sub. 13 (interno 6, scala A)

**Lotto: 001 - appartamento al piano terzo e quarto (sub.12) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008**

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: appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12, interno 5, scala A)**

Note: L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 5, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 -piano terzo e quarto- interno 5 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Sacile di data 17/02/2005 Rep. 18278/10377 trascritto a Pordenone in data 11/03/2005, numero Registro Particolare 2876 e numero Registro Generale 4344 per il sub. 12 (allegato n. 5)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 20, particella 1026, subalterno 12, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 54, scala A, interno 5, piano 3-4, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 170 mq. Totale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 503,55

Derivante da: vedasi atto di compravendita Rep. 18278/10377 del 17/02/2005 notaio Francesco Simoncini

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nella compravendita del suddetto immobile sono com-

prese le parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Le parti si danno atto che si accede all'unità compravenduta attraverso un sottoportico da Corso Vittorio Emanuele II di uso comune. Dall'elaborato planimetrico (allegato 4) si rileva che il mappale 1026 sub. 25 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile - scale al piano terra, primo, secondo e terzo; il mappale 1026 sub 26 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile - corte ed il mappale 1026 sub 27 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile -ingresso.

Confini: appartamento al piano terzo con soppalco al piano quarto, confinante con unità subb. 13 e 24, vano scala e su Corso Vittorio Emanuele II, salvo altri

Note: Si rileva nell'elaborato planimetrico la mancanza della rappresentazione grafica del quarto piano

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: nessuna

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 5, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 -piano terzo e quarto- interno 5 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** commerciale e residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale

**Importanti centri limitrofi:** centro storico di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria pertanto l'appartamento non risulta abitabile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Francesco Simoncini in data 17/05/2005 ai nn. 18614/10606; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2005 ai nn. 9864/2288; Importo ipoteca: € 675.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Note: vedasi allegato 9/2. Vedasi allegato 9/3 di annotazione a iscrizione per rettifica annotata presso il Servizio di Pubblicità immobiliare in data 05/08/2005 Registro generale n. 13947 e Registro particolare n. 1703 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A contro [REDACTED] Derivante

da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Vuolo Paolo in data 20/05/2009 ai nn. 3497/2551; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2009 ai nn. 8372/1530; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: vedasi Allegato 9/4.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: atto amministrativo, costituzione vincoli legali a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Trieste; A rogito di Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 15/04/2011 ai nn. 2827; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2011 ai nn. 9989/6861; vedasi allegato 9/5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 2311/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2016 ai nn. 2442/1793; vedasi allegato 9/6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 798,89

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi allegato 5/3: situazione contabile esercizio dal 01/01/2016 al 31/12/2016 insoluto di € 798,89; preventivo ordinario dal 01/01/2017 al 31/12/2017 € 798,89 da pagarsi in quattro rate con scadenza 20/05/2017, 20/07/2017, 20/09/2017 e 20/11/2017

**Millesimi di proprietà:** rilevati nell'allegato 5/3 dell'amministratore di condominio 60,42/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedasi allegato 10

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** dall'atto notarile si rileva che l'immobile è soggetto al regime della prelazione di cui agli articoli 58 e seguenti del D.Lgs 29/10/1999 n 490 e succ. alla Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali competenti ed è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (vedasi allegato 5)

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di stato civile libero dal 17/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 17/02/2005, ai nn. 18278/10377; registrato a Pordenone, in data 09/03/2005, ai nn. 1866/1T; trascritto a Pordenone, in data 11/03/2005, ai nn. 4344/2876.

Note: Vedasi allegato 5

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 5534/IV°

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ripassatura del tetto di copertura agli immobili denominati Palazzo Mantica e Cattaneo

Oggetto: ripassatura del tetto

Presentazione in data 25/02/1982 al n. di prot. 5534

Rilascio in data 28/05/1982 al n. di prot. 5534/IV°

NOTE: nulla osta della Soprintendenza prot. 4864 del 10-07-1982

Numero pratica: 7040

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Suddivisione in due unità residenziali tramite modifica interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/02/1992 al n. di prot. 7040

Rilascio in data 13/04/1992 al n. di prot. 7040

NOTE: Parere della Soprintendenza per i beni ambientali n. 643. Si allega nota del Comune di Pordenone Rep. 48548 del 23-10-2007 dove si certifica che agli atti della pratica suddetta non risulta la relativa richiesta di abitabilità e di conseguenza l'atto finale della stessa

Numero pratica: 18913

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione

Per lavori: ripassatura copertura dell'appartamento

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/04/1997 al n. di prot. 18913

NOTE: nessuna

Numero pratica: prot. 43780

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: già eseguiti inerenti la realizzazione di una terrazzina ricavata nella copertura di Palazzo Mantica-Cattaneo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/2002 al n. di prot. 43780 del 02-10-2002

NOTE: segue in data 04/03/2005 prot. 13815 richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere di rimessa in pristino del terrazzino realizzato senza autorizzazione nell'anno 1997, verbale di sopralluogo della Soprintendenza di data 02/05/2005 con ulteriore comunicazione in data 10/05/2005.

Numero pratica: prot. 8565/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica per la costruzione di un terrazzino

Per lavori: realizzazione di un terrazzino ricavato nella copertura dell'immobile

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 31/01/2005 al n. di prot. 8565/A

NOTE: nessuna

Numero pratica: On-line n. 1106/08 del 28/10/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività -D.I.A.

Per lavori: variazione delle partizioni interne

Presentazione in data 28/10/2008 al n. di prot. 74687

NOTE: pratica iniziata e scaduta per decorrenza dei termini (validità massima fissata in anni tre).

Con nuova DIA risulterà possibile completare le opere iniziate (vedasi elaborato grafico di cui allegato 6/6); parere della Soprintendenza n. 1955 del 06/03/2008 e ulteriore parere prot. 3606 del 19/06/2009;

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: si allega verbale di sopralluogo del Comune di Pordenone di data 19/01/2009 dove i tecnici comunali constatano che i lavori in corso sono conformi al progetto presentato con DIA n. 74687 del 28/10/2008

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Centro storico primario -art. 15- delle Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Diritto di prelazione da parte della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali competente in quanto Beni culturali soggetti al vincolo di cui a decreto in data 02/09/1932 e succ.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	diritto di prelazione come sopradescritto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-**

L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 5, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 -piano terzo e quarto- interno 5 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Sacile di data 17/02/2005 Rep. 18278/10377 trascritto a Pordenone in data 11/03/2005, numero Registro Particolare 2876 e numero Registro Generale 4344 (allegato n. 5)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,67**

E' posto al piano: terzo e quarto

L'edificio è stato costruito nel: secolo XV

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA prot. n. 74687 del 28/10/2008 per lavori di manutenzione straordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Corso Vittorio Emanuele II n. 54 -interno 5 scala A-; ha un'altezza utile interna di circa: alcuni locali di ml 2.30, di ml 2.45, altezza media di ml 2.05 e ml 3.17 e sopralco di altezza media ml 2.13

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: all'interno dell'appartamento sono in corso lavori di manutenzione straordinaria e alla copertura sono necessari lavori di sistemazione del tetto come da allegato 5/4.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: si rendono necessari lavori di sistemazione del tetto (manutenzione straordinaria)
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>

	- Note: si rendono necessari lavori di sistemazione del tetto (manutenzione straordinaria)
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: sulla facciata verso Corso Vittorio Emanuele II si rilevano degli affreschi
Pavim. Esterna	materiale: <b>ciottoli nel cortile e ingresso</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>tavole in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da demolire</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>da demolire</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da demolire</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da demolire** conformità: **in corso di ricostruzione**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale principale al piano terzo - appartamento-	sup lorda di pavimento	145,56	1,00	145,56	€ 1.850,00
locale principale al piano quarto -soppalco-	sup lorda di pavimento	23,11	1,00	23,11	€ 1.850,00

Mq 168,67

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento ante 1990

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Epoca di realizzazione/adequamento: in corso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: impianto in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note impianto in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

nessuna

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone -Comune di Pordenone-;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pordenone- centro storico Corso Vittorio Emanuele-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.850,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Pordenone. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1.850,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente l'ottima posizione, il pregio del fabbricato storico, lo stato di manutenzione e conservazione mediocre dell'immobile e la consistenza dell'appartamento (mappale 1026 sub. 12) con lavori di manutenzione straordinaria legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008.

## 8.2 Valutazione corpi:

**appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale principale al piano terzo - appartamento-	145,56	€ 1.850,00	€ 269.286,00
locale principale al piano quarto -soppalco-	23,11	€ 1.850,00	€ 42.753,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 312.039,50
Valore corpo	€ 312.039,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 312.039,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 312.039,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento - Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12-	Abitazione di tipo economico [A3]	168,67	€ 312.039,50	€ 312.039,50

## 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% ) € 46.805,93

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 798,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese stimate forfettariamente per la sistemazione del tetto come da allegato 5/4 per la quota di 64,42/1000	€ -5.350,00
<b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 259.084,69
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 259.000,00

**Lotto: 002 - appartamento al piano terzo (sub.13) con lavori di manutenzione straordinaria iniziati e legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008**

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

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

**Identificativo corpo: appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II n. 54 (foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13, interno 6, scala A)**

Note: L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 6, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13 -piano terzo - interno 6 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Sacile di data 17/02/2005 Rep. 18278/10377 trascritto a Pordenone in data 11/03/2005, numero Registro Particolare 2877 e numero Registro Generale 4345 (allegato n. 5)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/1, foglio 20, particella 1026, subalterno 13, scheda catastale allegata, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 54, scala A, interno 6, piano 3, comune Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 68 mq. Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 193,67

Derivante da: vedasi atto di compravendita Rep. 18278/10377 del 17/02/2005 notaio Francesco Simoncini

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nella compravendita del suddetto immobile sono comprese le parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Le parti



si danno atto che si accede all'unità compravenduta attraverso un sottoportico da Corso Vittorio Emanuele II di uso comune. Dall'elaborato planimetrico (allegato 4) si rileva che il mappale 1026 sub. 25 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile - scale al piano terra, primo, secondo e terzo; il mappale 1026 sub 26 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile - corte ed il mappale 1026 sub 27 del foglio 20 di Pordenone corrisponde ad un bene comune non censibile -ingresso.

Confini: appartamento al piano terzo, confinante con unità subb. 10 e 12, vano scala e distacco su Corso Vittorio Emanuele II e su cortile, salvo altri

Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: nessuna

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 6, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13 - piano terzo - interno 6 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** commerciale e residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale

**Importanti centri limitrofi:** centro storico di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Sono in corso lavori di manutenzione straordinaria pertanto l'appartamento non risulta abitabile

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Francesco Simoncini in data 17/05/2005 ai nn. 18614/10606; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2005 ai nn. 9864/2288; Importo ipoteca: € 675.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Note: vedasi allegato 9/2. Vedasi allegato 9/3 di annotazione a iscrizione per rettifica annotata presso il Servizio di Pubblicità immobiliare in data 05/08/2005 Registro generale n. 13947 e Registro particolare n. 1703 .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Vuolo Paolo in data 20/05/2009 ai nn. 3497/2551; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/06/2009 ai nn. 8372/1530; Importo

ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: vedasi Allegato 9/4.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: atto amministrativo, costituzione vincoli legali a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Trieste; A rogito di Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 15/04/2011 ai nn. 2827; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2011 ai nn. 9989/6861; vedasi allegato 9/5.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 24/11/2015 ai nn. 2311/2015 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2016 ai nn. 2442/1793; vedasi allegato 9/6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 376,49

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi allegato 5/3: situazione contabile esercizio dal 01/01/2016 al 31/12/2016 insoluto di € 376,49; preventivo ordinario dal 01/01/2017 al 31/12/2017 € 376,49 da pagarsi in quattro rate con scadenza 20/05/2017, 20/07/2017, 20/09/2017 e 20/11/2017

**Millesimi di proprietà:** rilevati nell'allegato 5/3 dell'amministratore di condominio 30,36/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note indice di prestazione energetica:** Vedasi allegato 10/1

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** dall'atto notarile si rileva che l'immobile è soggetto al regime della prelazione di cui agli articoli 58 e seguenti del D.Lgs 29/10/1999 n 490 e succ. alla Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali competenti ed è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (vedasi allegato 5)

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] di stato civile libero dal 17/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 17/02/2005, ai nn. 18278/10377; registrato a Pordenone, in data 09/03/2005, ai nn. 1866/1T; trascritto a Pordenone, in data 11/03/2005, ai nn. 4344/2876.

Note: Vedasi allegato 5

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 5534/IV°

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ripassatura del tetto di copertura agli immobili denominati Palazzo Mantica e Catta-

neo

Oggetto: ripassatura del tetto

Presentazione in data 25/02/1982 al n. di prot. 5534

Rilascio in data 28/05/1982 al n. di prot. 5534/IV°

NOTE: nulla osta della Soprintendenza prot. 4864 del 10-07-1982

Numero pratica: 7040

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Suddivisione in due unità residenziali tramite modifica interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/02/1992 al n. di prot. 7040

Rilascio in data 13/04/1992 al n. di prot. 7040

NOTE: Parere della Soprintendenza per i beni ambientali n. 643. Si allega nota del Comune di Pordenone Rep. 48548 del 23-10-2007 dove si certifica che agli atti della pratica suddetta non risulta la relativa richiesta di abitabilità e di conseguenza l'atto finale della stessa

Numero pratica: 18913

Intestazione:

Tipo pratica: comunicazione

Per lavori: ripassatura copertura dell'appartamento

Presentazione in data 09/04/1997 al n. di prot. 18913

NOTE: nessuna

Numero pratica: On-line n. 1106/08 del 28/10/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività -D.I.A.

Per lavori: variazione delle partizioni interne

Presentazione in data 28/10/2008 al n. di prot. 74687

NOTE: pratica iniziata e scaduta per decorrenza dei termini (validità massima fissata in anni tre). Con nuova DIA risulterà possibile completare le opere iniziate (vedasi elaborato grafico di cui allegato 6/6); parere della Soprintendenza n. 1955 del 06/03/2008 e ulteriore parere prot. 3606 del 19/06/2009;

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: si allega verbale di sopralluogo del Comune di Pordenone di data 19/01/2009 dove i tecnici comunali constatano che i lavori in corso sono conformi al progetto presentato con DIA n. 74687 del 28/10/2008.

In data 17/05/2017 è avvenuto un colloquio con il Geom. A. Saccomanno presso il Comune di Pordenone per verificare se le opere della DIA interessavano anche il sub. 13 non menzionato nella pratica edilizia ma ricompreso nell'elaborato grafico. A tale proposito il Geom. comunale affermava che le opere rappresentate nell'elaborato rientravano nel provvedimento edilizio di manutenzione straordinaria.

### 15.2 **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Centro storico primario -art. 15- delle Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Diritto di prelazione da parte della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali competente in quanto Beni culturali soggetti al vincolo di cui a decreto in data 02/09/1932 e succ.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	diritto di prelazione come sopradescritto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-**

L'appartamento oggetto di stima è sito in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 6, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13 -piano terzo - interno 6 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. L'appartamento è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Sacile di data 17/02/2005 Rep. 18278/10377 trascritto a Pordenone in data 11/03/2005, numero Registro Particolare 2877 e numero Registro Generale 4345 (allegato n. 5)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,78**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: secolo XV

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA prot. n. 74687 del 28/10/2008 per lavori di manutenzione straordinaria

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Corso Vittorio Emanuele II n. 54 -interno 6 scala A-; ha un'altezza utile interna di circa: alcune zone di altezza media ml 2.20, di ml 2.90 e di altezza media di ml 2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: all'interno dell'appartamento sono in corso lavori di manutenzione straordinaria e alla copertura sono necessari lavori di sistemazione del tetto come da allegato 5/4.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: si rendono necessari lavori di sistemazione del tetto (manutenzione straordinaria)
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>nessuno</b> materiale protezione: <b>nessuno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: si rendono necessari lavori di sistemazione del tetto (manutenzione straordinaria)
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: sulla facciata verso Corso Vittorio Emanuele II si rilevano degli affreschi
Pavim. Esterna	materiale: <b>ciottoli nel cortile e ingresso</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>tavole in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da demolire</b> - Note: oggetto di manutenzione straordinaria

**Impianti:**

- Antenna collettiva                      tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
- Note: nessuna
- Citofonico                                tipologia: **video** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria
- Elettrico                                 tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria
- Gas   tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria
- Idrico                                     tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria
- Termico                                 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da demolire** conformità: **in corso di ricostruzione**  
- Note: oggetto di manutenzione straordinaria

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale principale al piano terzo - appartamento-	sup lorda di pavimento	66,78	1,00	66,78	€ 1.850,00

Mq 66,78

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento ante 1990

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: impianto in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Epoca di realizzazione/adeguamento: in corso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: impianto in corso di modifiche per opere di manutenzione straordinaria

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

nessuna

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **16. Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone -Comune di Pordenone-;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pordenone- centro storico Corso Vittorio Emanuele-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.850,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Pordenone. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1.850,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente l'ottima posizione, il pregio del fabbricato storico, lo stato di manutenzione e conservazione mediocre dell'immobile e la consistenza dell'appartamento (mappale 1026 sub. 13) con lavori di manutenzione straordinaria legittimati con DIA n. 74687 del 28/10/2008.

### **16. Valutazione corpi:**



**appartamento -Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-. Abitazione di tipo economico [A3]**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale principale al piano terzo - appartamento-	66,78	€ 1.850,00	€ 123.543,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.543,00
Valore corpo			€ 123.543,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.543,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.543,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento - Foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 13-	Abitazione di tipo economico [A3]	66,78	€ 123.543,00	€ 123.543,00

**16. 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% )	€ 18.531,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 376,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese stimate forfettariamente per la sistemazione del tetto come da allegato 5/4 per la quota di 30.36/1000	€ -2.520,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.115,06
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 102.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di due appartamenti oggetto di stima siti in centro storico di Pordenone Corso Vittorio Emanuele II n. 54 , interno 5 e interno 6, scala A, facente parte di un fabbricato denominato "Palazzo Mantica-Cattaneo" censito al catasto terreni nel foglio 20 mappale 1026 -Ente Urbano- di mq 650. Detti appartamenti sono censiti al catasto fabbricati nel foglio 20 di Pordenone mappale 1026 sub. 12 -piano terzo e quarto- interno 5 scala A e mappale 1026 sub. 13 -piano terzo- interno 6 scala A con parti e spazi in comunione ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Sacile di data 17/02/2005 Rep. 18278/10377 (allegato n. 5)

**Allegati**

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 17/02/2017
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del 11/05/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure catasto terreni e fabbricati, planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 18278/10377 del 17/02/2005 notaio Francesco Simoncini
  - 5/1 Copia contratto di mutuo fondiario Rep. 18614/10606 del 17/05/2005 notaio Francesco Simoncini
    - Ispezione ipotecaria dell'annotazione a iscrizione -rettifica- trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone del 05/08/2005 Registro generale n. 13947 e Registro particolare n. 1703 (allegato 9/3)
    - Ispezione ipotecaria dell'atto di ipoteca volontaria di concessione a garanzia di apertura di credito Rep. 3497/2551 del 20/05/2009 notaio Paolo Vuolo trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 16/06/2009 Registro generale n. 8372 e Registro particolare n. 1530 (allegato 9/4)
    - Ispezione ipotecaria dell'atto Amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di Trieste Rep. 2827 del 15/04/2011 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/07/2011 Registro generale n. 9989 e Registro particolare n. 6861 (allegato 5/2A e allegato 9/5)
  - 5/3 Prospetto di ripartizione delle spese insolute per l'anno 2015 e anno 2016 rilasciato dall'amministratore di condominio Geom. Renato Casagrande
  - 5/4 Verbale assemblea ordinaria del 19/05/2011 per la sistemazione del tetto con relativo preventivo di spesa per il rifacimento rilasciato dall'amministratore di condominio Geom. Renato Casagrande
- Allegato 6) Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Pordenone in data 28/05/1982 n. 5534/IV° con Relative nulla osta della Soprintendenza;
  - 6/1 Pratica edilizia per ripassatura della copertura Rep. 18913 del 09/04/1997;
  - 6/2 Concessione per l'esecuzione di opere (suddivisione in due unità residenziali tramite modifica interna) rilasciata dal Comune di Pordenone in data 13/04/1992 n. 7040 con relativo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali; Certificazione del Comune di Pordenone Rep. 48548 del 23/10/2007 in cui si attesta che agli atti della pratica suddetta non risulta richiesto il certificato di abitabilità;
  - 6/3 Accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato dal comune di Pordenone in data 15/02/2005 prot. 8565/2005;
  - 6/4 Domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria prot. 43780 del 02/10/2002;
  - 6/5 Pratica edilizia per ripristino terrazzino anno '97 abusivo di cui Rep. 13815 del 22/02/2005 con relativo verbale della Soprintendenza;
  - 6/6 DIA per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria presentata al Comune di Pordenone in data 28/10/2008 prot. 74687 per il mappale 1026 sub. 12 (variazione nelle partizioni interne con parere della Soprintendenza ed accertamento in data 19/01/2009 da parte del Comune di Pordenone che i lavori in corso sono conformi al progetto suddetto;
- Allegato 7) Estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative del centro storico primario
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari del centro storico di Pordenone
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Pratica di Attestato di prestazione energetica –APE- per il mappale 1026 sub. 12
  - 10/1 Pratica di Attestato di prestazione energetica –APE- per il mappale 1026 sub. 13

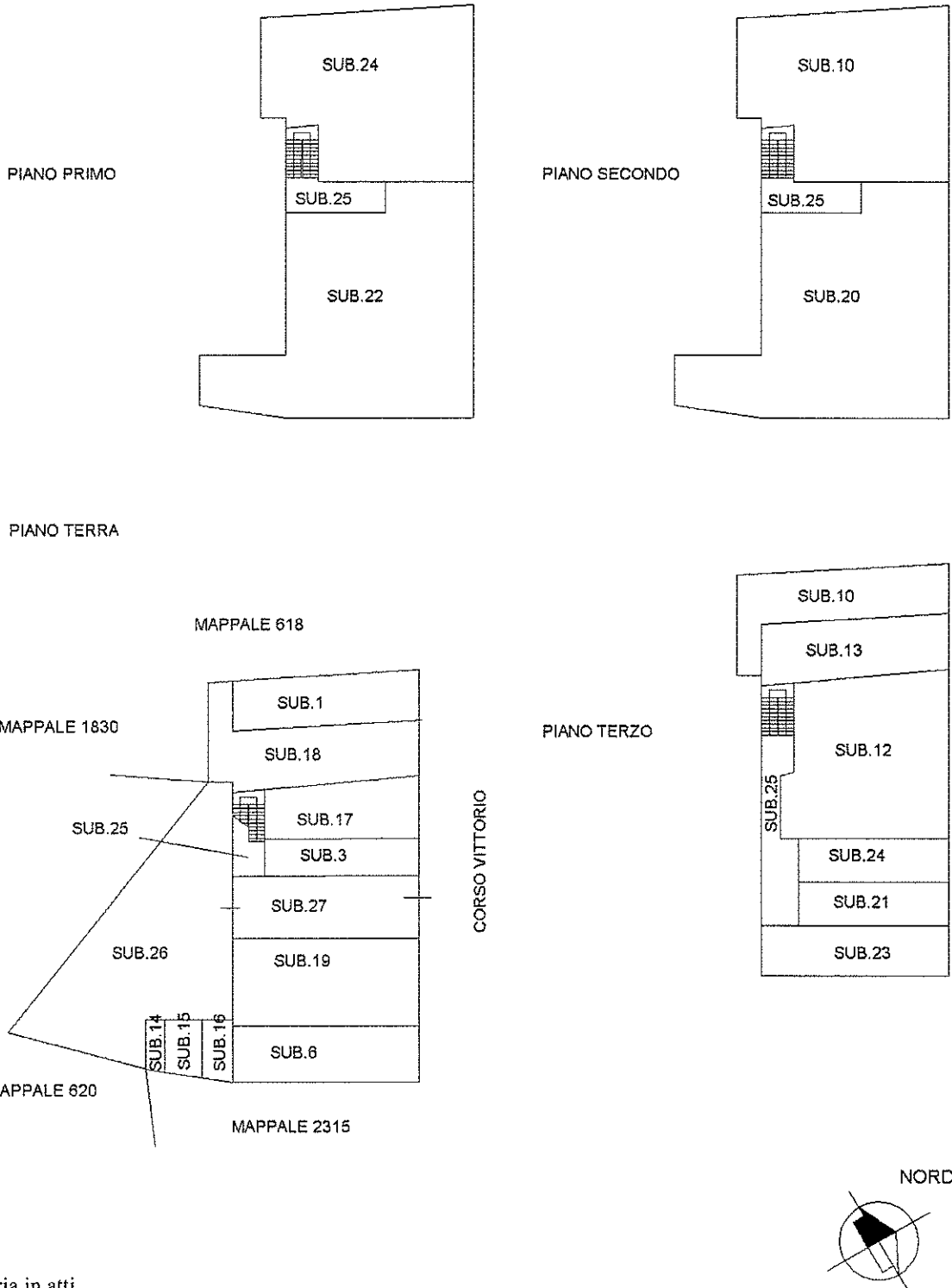
Data generazione: 17-05-2017

L'Esperto alla stima  
**Vinicio Defendi**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Alzetta Igor
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Pordenone	N. 402

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

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0042094 del 30/04/2015
Sezione: Foglio: 20 Particella: 1026	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



N=0

E=-100

I Particella: 1026

Comune: PORDENONE  
Foglio: 20 All: D  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cernice: 267.000 x 189.000 metri  
21-Mar-2017 12:29:54  
Prot. n. T190661/2017

MODULARIO  
F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

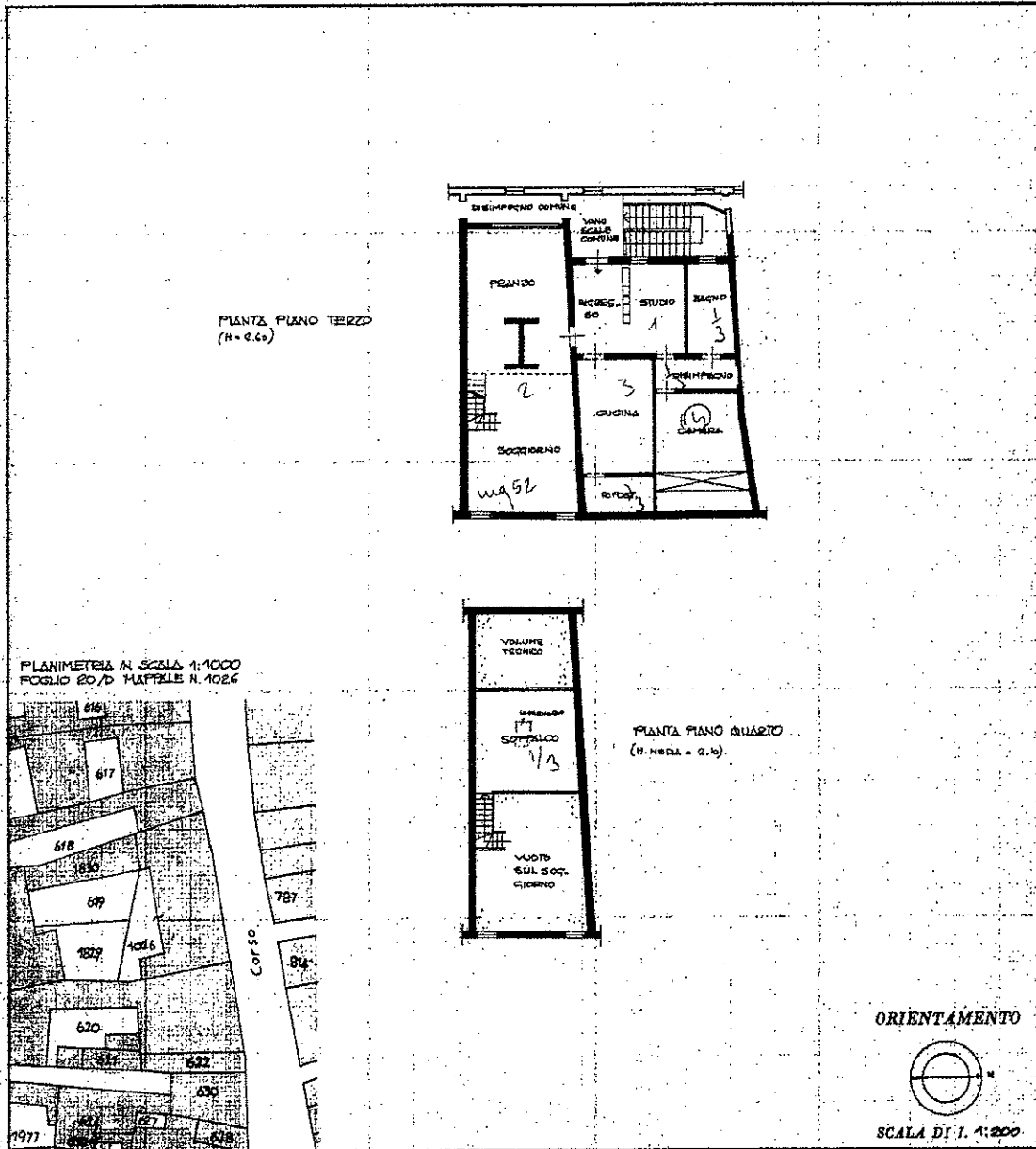
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CORSO VITTORIO EMANUELE, 54

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25/06/1991

PROT. N° 2927

Compilata dall'ARCH. [REDACTED]  
(Titolo, natura e data di rilascio)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di PORDENONE

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1026 - Subalterno: 12 >  
CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 54 piano: 3-4 interno: 5 scala: A;

MODULARIO  
P. - ng. 1990 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

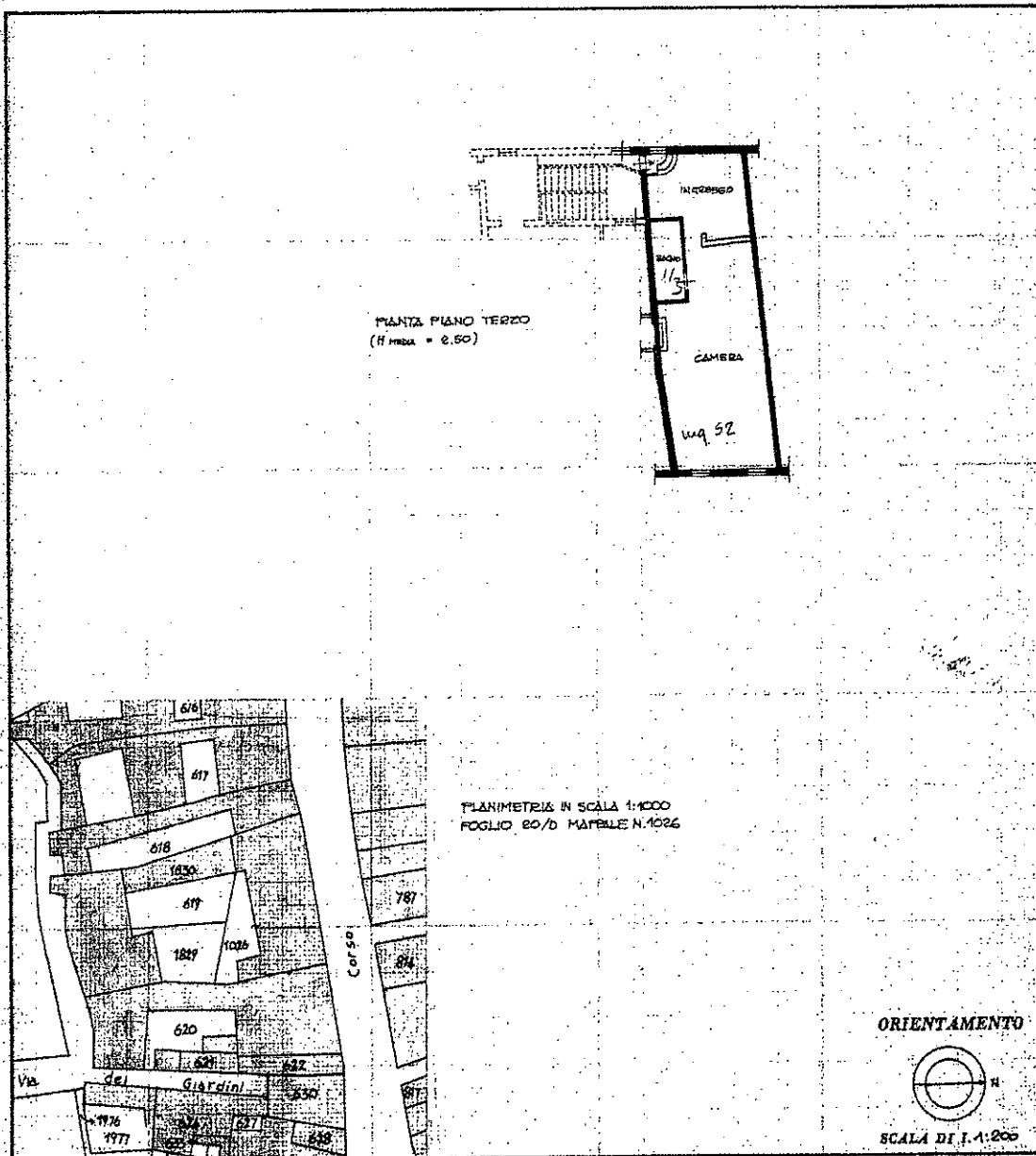
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CORSO VITTORIO EMANUELE, 54

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2907

Compilata dall' ARCH. [REDACTED]  
(Titolo n. [REDACTED])

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di PORDENONE

DATA

Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2017 - Comune di **PORDENONE** (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1026 - Subalterno: 13 >  
L. 10/01/01  
CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 54 piano: 3 interno: 6 scala: A;

MODULARIO  
S. F. P. 487

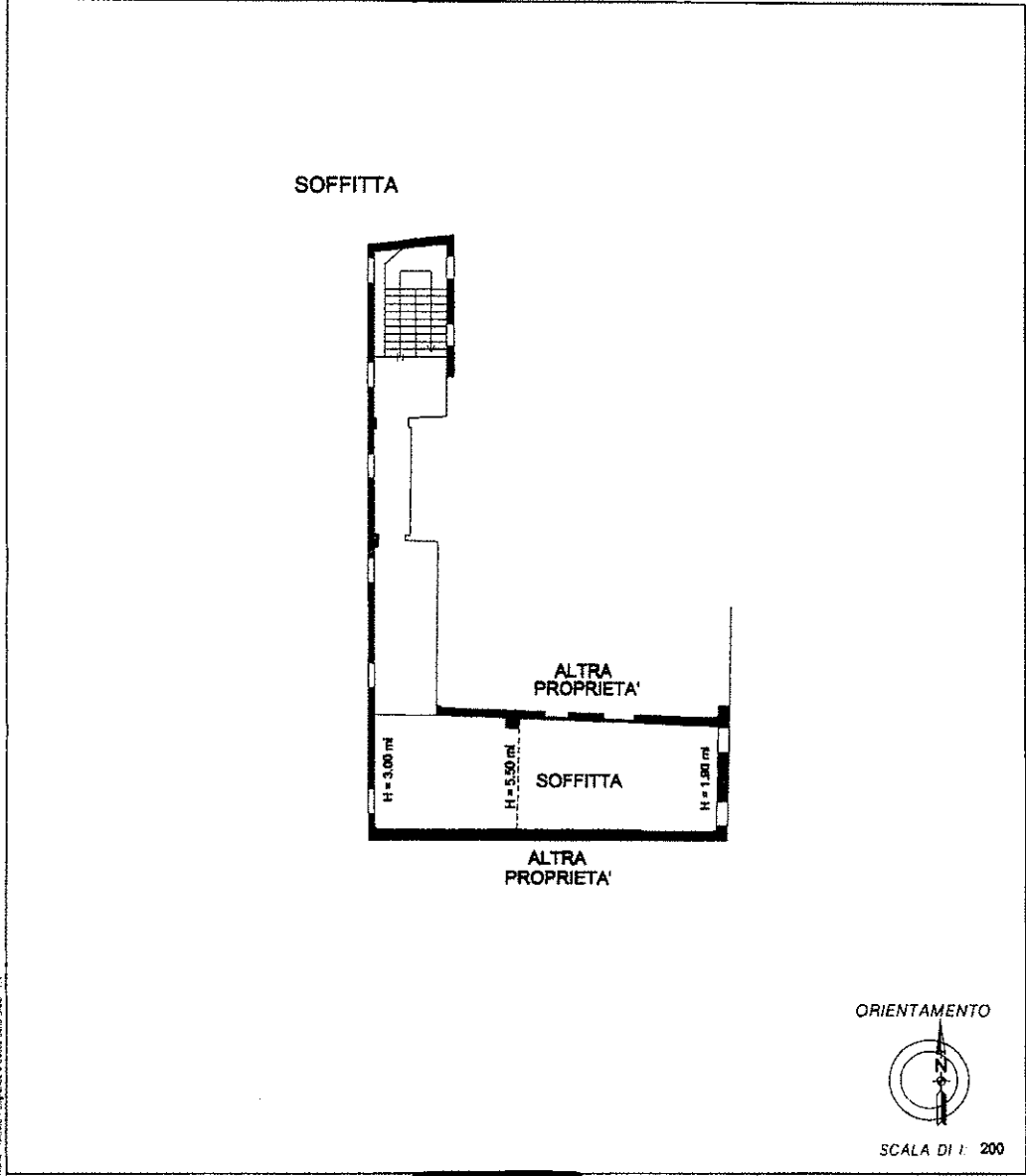


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

1 RTF  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via CORSO VITTORIO EMANUELE civ. 54



Roma - Istituto Nazionale e Tecnico Edilizia - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 20/D  
 n. 1028 sub. 23

Compilata dal Geom. [REDACTED]  
 (titolo cognome)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **PORDENONE** n. 923  
 data 20/01/2000 Firma [REDACTED]



RISERVATO ALL'UFFICIO

18/04/2017

layout 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1026 - Subalterno: 23 >