
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **302/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11-11-2015 ore 09:00**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

beni immobili in

COMUNE DI PORDENONE
VIALE MARCONI N. 18

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Viale Marconi n. 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto I

Corpo: Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietario.

foglio 20, particella 2034, subalterno 22, indirizzo Viale G. Marconi n. 18, interno 20 (anzi 19), piano S1-6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 778,56

Lotto II

Corpo: Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali

[REDACTED] proprietario per 2/3
[REDACTED] proprietario per 1/3

foglio 20, particella 2034, subalterno 23, indirizzo Viale G. Marconi n. 18, interno 21 piano S1-6, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.103,93

2. Possesso :

Lotto I : Occupato

Lotto II : Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :

Lotto I : NO

Lotto II : NO

4. Creditori Iscritti

Lotto I : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22

- Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
- Nordest Banca S.p.A.
- Equitalia Nord S.p.A.

Lotto II: Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23

- Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
- Nordest Banca S.p.A.
- Equitalia Nord S.p.A.
- Erario dello Stato

5. Comproprietari :

Lotto I : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22

Nessuno

Lotto II : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23

6. Misure Penali :

Lotto I : NO

Lotto II : NO

7. Continuità delle trascrizioni:

Lotto I : SI

Lotto II : SI

8. Prezzo

Lotto I : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22

Prezzo € 78.000,00

Lotto II : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23

Prezzo € 70.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, all'udienza del 8.07.2015 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

* * *

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i beni di proprietà del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di Pordenone, e precisamente:

LOTTO I

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al piano sesto, con cantina al piano scantinato, ubicato nel Comune di Pordenone in Viale Marconi n. 18 nel fabbricato denominato "Condominio San Giorgio - Lotto II" (Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22 - int. 19)

LOTTO II

- **quota di 2/3 di piena proprietà** di un appartamento al piano sesto, con cantina al piano scantinato, ubicato nel Comune di Pordenone in Viale Marconi n. 18 nel fabbricato denominato "Condominio San Giorgio - Lotto II" (Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23 - int. 20)

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- verifica della documentazione ipo-catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane;
- acquisizione di copia del titolo di provenienza;
- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone ed acquisizione del certificato di stato libero del Signor [REDACTED];
- presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, e di una domanda per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione

- degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
 - accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
 - accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto;
 - acquisizione della planimetria urbanistica della zona;
 - redazione e presentazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal CTU;
 - accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone ed acquisizione del certificato di morte della Signora [REDACTED];
 - redazione e presentazione per l'unità immobiliare sub. 22, di una domanda di voltura per il ricongiungimento del diritto di abitazione a seguito della morte della Signora [REDACTED];
 - redazione e presentazione per l'unità sub. 23, di una domanda per la rettifica dell'intestazione della ditta catastale.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 2.09.2015 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone, il Signor [REDACTED] è di stato civile libero.

DOCUMENTAZION IPO-CATASTALE

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

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

LOTTO I

Beni in **Pordenone**
Viale Marconi n. 18 int. 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Marconi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

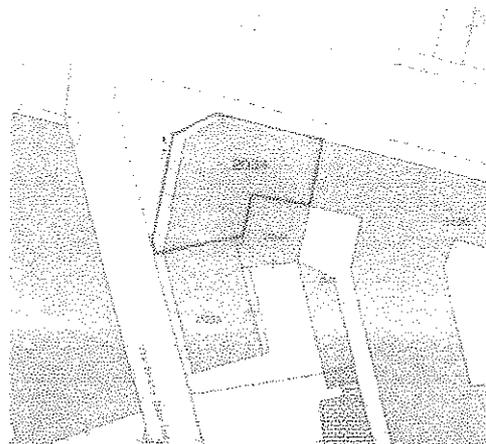
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - proprietario.

Comune di Pordenone



foglio 20, particella 2034, subalterno 22, indirizzo Viale G. Marconi n. 18, interno 20 (anzi 19), piano S1-6, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 778,56

Derivante da:

- estinzione diritto di abitazione del 9.09.2014 n. 5542/2015 in atti dal 9.09.2015 (prot.n. PN0076281).

Note

Si precisa che l'interno dell'abitazione è il n. 19 e non il n. 20 come riportato negli atti catastali.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'alloggio è abitato dal proprietario Signor [REDACTED]

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 da cancellare (aggiornamento al 27.08.2015):

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 352.500,00 - Importo capitale: € 235.000,00

iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 7984/1453

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 577.500,00 - Importo capitale: € 330.000,00

iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 ai nn. 612/75

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro

[REDACTED] derivante da: ruolo (art. 77 dpr 602/73)
importo ipoteca: € 53.051,16 - Importo capitale: € 26.525,58
iscritta a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13334/1993

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,
contro [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento
immobili
trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 ai nn. 11629/8633

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base alla comunicazione inviata dallo studio [REDACTED] 14.07.2015, che si
allega, a carico dell'alloggio sub. 22 risulta un debito per spese condominiali
relative all'esercizio 2014/2015 di € 2.998,59.

Millesimi di proprietà:

Il regolamento di condominio è allegato all'atto del 20.01.1959 rep. 9272/3683
not. Amadio, registrato a Sacile il 7.02.1959 al n. 933/l.

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o detrazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica PRESENTE

Indice di prestazione energetica : G

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietà
dal ante ventennio al 04/06/2009
- [REDACTED] proprietà
- abitazione
dal 04/06/2009 al 09/09/2014 in forza di contratto di mantenimento
a rogito not. Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli in data 04/06/2009 rep.

nn. 57131 trascritto a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 7983/5328

- [redacted] proprietà
dal 09/09/2014 ad oggi (attuale/i proprietario) - In forza di estinzione diritto di abitazione a seguito della morte della Signora [redacted]
[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Identificativo: Nulla osta prot. 17360 del 18.12.1957**
Intestazione: [redacted] Condomini del Palazzo S. Giorgio - II° Lotto
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione del II° lotto del Condominio Palazzo S. Giorgio

L'autorizzazione di abitabilità prot.n. 25323 del 21.01.1959 è stata rilasciata con decorrenza dal 29.12.1958.

- **Identificativo: Comunicazione prot.n. 60786 del 10.09.2012**
Intestazione: [redacted] attuale leg. rapp. della [redacted]
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: manutenzione ordinaria delle facciate dell'immobile

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega attestazione ai sensi degli artt 40 e 41 della legge 47/85 rilasciato dal Comune di Pordenone il 24.07.2015 rep.n. 15/45199, in base alla quale non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.4 residenziali esistenti ad alta intensità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere	NO

previste pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

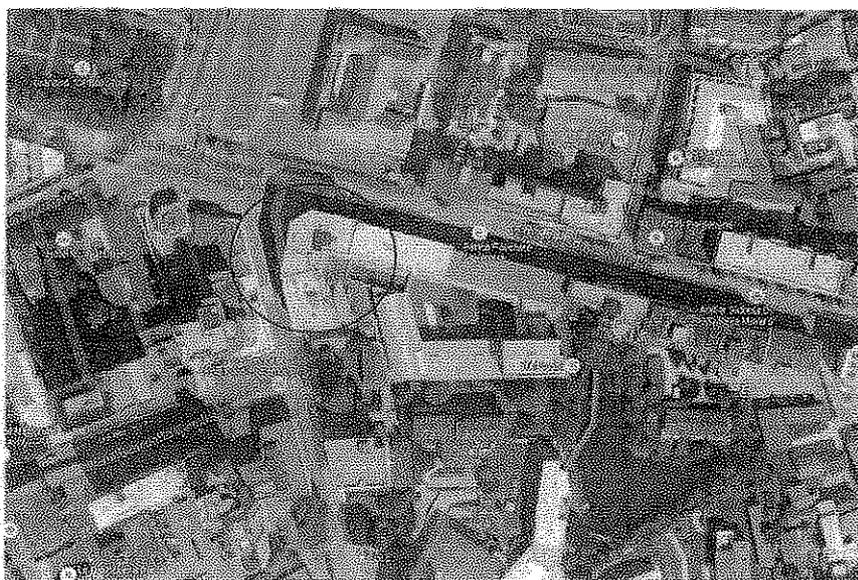
Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

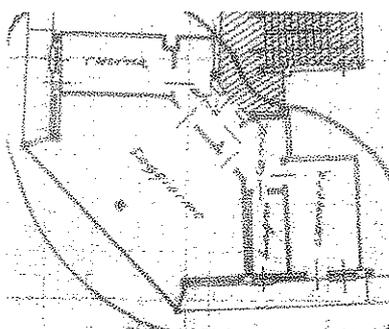
FG. 25 MAPP. 2034 SUB. 22

Si tratta di un appartamento posto al sesto piano, con cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio San Giorgio - Lotto II", ubicato nel centro cittadino in Viale Marconi civ.n. 18, angolo con Via Beato Odorico.



Il fabbricato condominiale, risalente alla fine degli anni '50, ha destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale, si sviluppa su otto piani fuori terra (serviti da scale ed ascensore) ed un piano scantinato ed ha caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con struttura in c.a., murature perimetrali in mattoni pieni ad intercapedine, divisori in mattoni, solai in latero-cemento.

Vi si accede da Viale Marconi da un sottoportico d'uso pubblico ed un elegante atrio comune pavimentato in marmo e con portoncino in alluminio (realizzato nel 2012).



L'appartamento, identificato con l'interno 19 (a sinistra salendo dalle scale), è composto da atrio, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, camera e bagno, per complessivi mq. 105 ca., e n. 2 terrazzini di mq. 13 ca. totali, uno con affaccio su Viale Marconi e l'altro su Via Beato Odorico.

L'alloggio attualmente è privo di concreta separazione dall'unità confinante posta a nord catalmente identificata con il sub. 23.

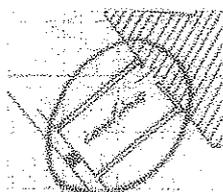
Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle in graniglia nell'atrio, nella cucina e nel disimpegno, ed in lamparquette di rovere (con posa a spina di pesce) nel soggiorno e nella camera;
- pareti della cucina parzialmente piastrelate in ceramiche; intonaci al civile;
- bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (realizzato nel 1992);
- porte interne in legno tamburato o pannellato lino;
- vetrata del soggiorno in alluminio a tutta altezza con finestre con vetro-camera del tipo anta ribalta affiancata, per migliorarne l'isolamento termico, da una parete/davanzale;
- finestre e porte-finestre in legno tinto, con vetro singolo, protette da tapparelle in legno;
- soglie e davanzali in graniglia;
- pavimento terrazzini in piastrelle di gres e parapetto in muratura.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano ed autoclave e lo smaltimento delle acque nere e di risulta nella fognatura stradale.

L'impianto elettrico è sotto traccia del tipo civile, con salvavita e frutti Ticino; il riscaldamento è centralizzato, funzionante a gas metano e garantito da termosifoni in acciaio; l'acqua calda per uso sanitario viene prodotta da boiler a gas posto in cucina.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti, non è quindi possibile dire se gli stessi siano o meno conformi alle norme di sicurezza.



* * *

La cantina al piano scantinato misura mq. 9 ca., ha pavimento in cemento e porta in legno tinto.

L'alloggio è posto nel centro cittadino in zona residenziale servita di buona commerciabilità, e necessita di interventi di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22.

Superficie complessiva di circa mq 127.00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale €	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
terrazzini	sup reale lorda	13,00	0,50	6,50
cantina	sup reale lorda	9,00	0,50	4,50
		127,00		116,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2014 - Semestre 2

Codice Zona B3 - destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	1.000,00	1.500,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona

le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, borsino immobiliare F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22 - Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
terrazzini	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
cantina	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00

Valore Corpo abitazione € 104.400,00

Valore Accessori € -0,00

Valore complessivo intero € 104.400,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 104.400,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22	Abitazione di tipo civile [A2] con cantina	116,00	€ 104.400,00	€ 104.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 26.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 78.000,00

LOTTO II

Beni in Pordenone
Viale Marconi n. 18 int. 20

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Marconi

Quota e tipologia del diritto

2/3 di [REDACTED] Piena proprietà

eventuali comproprietari:

[REDACTED] - per 1/3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario per 2/3
[REDACTED] proprietario per 1/3

Comune di Pordenone

foglio 20, particella 2034, subalterno 23, indirizzo Viale G. Marconi n. 18, interno 20, piano S1-6, categoria A/2, classe 3, consistenza 7.5 vani, rendita € 1.103,93

Derivante da:

- rettifica di intestazione all'attualità del 4.06.2009 voltura n. 5446/2015 in atti dal 2.09.2015 (prot.n. PN0074704) - agg. ditta ist. 74400/2015.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

L'alloggio è abitato dal comproprietario Signor ██████████

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 da cancellare (aggiornamento al 27.08.2015):**12.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Erario dello Stato contro ██████████
derivante da: concessione a garanzia di dilazione
di imposte di successione
Importo ipoteca: L. 189.000.000 - Importo capitale: L. 141.600.000
iscritta a Pordenone in data 26/01/1996 ai nn. 1284/129

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro ██████████
derivante da: concessione a garanzia di mutuo
fondiario
Importo ipoteca: € 352.500,00 - Importo capitale: € 235.000,00
iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 7984/1453

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro ██████████
derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca: € 577.500,00 - Importo capitale: € 330.000,00
iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 ai nn. 612/75

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro ██████████
derivante da: ruolo (art. 77 dpr 602/73)
Importo ipoteca: € 53.051,16 - Importo capitale: € 26.525,58
iscritta a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13334/1993

12.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
contro ██████████ derivante da: Verbale di pignoramento
immobili
trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 ai nn. 11629/8633

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

In base alla comunicazione inviata dallo studio [REDACTED] il 14.07.2015, che si allega, a carico dell'alloggio sub. 23 risulta un debito per spese condominiali relative all'esercizio 2014/2015 di € 2.481,63.

Millesimi di proprietà:

Il regolamento di condominio è allegato all'atto del 20.01.1959 rep. 9272/3683 not. Amadio, registrato a Sacile il 7.02.1959 al n. 933/l.

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:****Attestazione Prestazione Energetica PRESENTE**Indice di prestazione energetica : G**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:****14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] - propr. per 1/3
[REDACTED] propr. per 1/3
[REDACTED] propr. per 1/3
dal ante ventennio al 04/06/2009 - In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 14/02/1996 ai nn. 1882/1493.
- [REDACTED] propr. per 2/3
[REDACTED] propr. per 1/3
dal 04/06/2009 ad oggi (attuale proprietario) In forza di contratto di mantenimento rogito not. Cosimo Cavallo di San Daniele del Friuli in data 04/06/2009 rep. nn. 57131 trascritto a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 7983/5328.

15. PRATICHE EDILIZIE:

- Identificativo: Nulla osta prof. 17360 del 18.12.1957

Intestazione: ██████████ Condomini del Palazzo S. Giorgio - II° Lotto
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione del II° lotto del Condominio Palazzo S. Giorgio

L'autorizzazione di abitabilità prot.n. 25323 del 21.01.1959 è stata rilasciata con decorrenza dal 29.12.1958.

➤ **Identificativo: Comunicazione prot.n. 60786 del 10.09.2012**

Intestazione: Ing. ██████████
 Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
 Per lavori: manutenzione ordinaria delle facciate dell'immobile

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega attestazione ai sensi degli artt 40 e 41 della legge 47/85 rilasciato dal Comune di Pordenone il 24.07.2015 rep.n. 15/45199, in base alla quale non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.4 residenziali esistenti ad alta intensità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	4,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

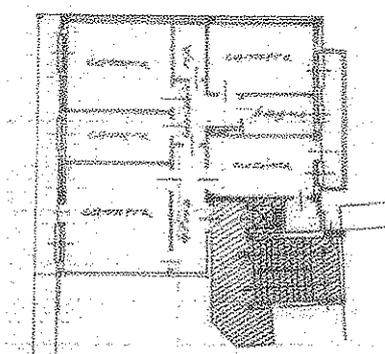
COMUNE DI PORDENONE

FG. 25 MAPP. 2034 SUB. 23

Si tratta di un appartamento posto al sesto piano, con cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio San Giorgio - Lotto II", ubicato nel centro cittadino in Viale Marconi civ.n. 18, angolo con Via Beato Odorico.

Il fabbricato condominiale, risalente alla fine degli anni '50, ha destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale, si sviluppa su otto piani fuori terra (serviti da scale ed ascensore) ed un piano scantinato ed ha caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con struttura in c.a., murature perimetrali in mattoni pieni ad intercapedine, divisori in mattoni, solai in latero-cemento.

Vi si accede da Viale Marconi da un sottoportico d'uso pubblico ed un elegante atrio comune pavimentato in marmo e con portoncino in alluminio (realizzato nel 2012).



L'appartamento, identificato con l'interno 20 (a destra salendo dalle scale), è composto da atrio, cucina con dispensa, soggiorno, corridoio, n. 3 camere, bagno e ripostiglio, per complessivi mq. 126 ca., e n. 2 terrazzini di mq. 20 ca. totali, uno con affaccio su Viale Marconi e l'altro sul retro del condominio.

L'alloggio attualmente è privo di concreta separazione dall'unità confinante posta a sud catastalmente identificata con il sub. 22.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in graniglia o in lamparquette di rovere (con posa a spina di pesce);
- pareti della cucina parzialmente piastrellate in ceramiche; intonaci al civile;

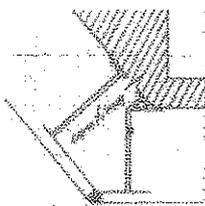
- bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (realizzato nel 1992);
- porte interne in legno tamburato o pannellato tinto;
- finestre e porte-finestre in legno tinto, con vetro singolo, protette da tapparelle in legno;
- soglie e davanzali in graniglia;
- pavimento terrazzini in piastrelle di gres e parapetto in muratura.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano ed autoclave e lo smaltimento delle acque nere e di risulta nella fognatura stradale.

L'impianto elettrico è sotto traccia del tipo civile, con salvavita e frutti Ticino; il riscaldamento è centralizzato, funzionante a gas metano e garantito da termosifoni in acciaio; l'acqua calda per uso sanitario viene prodotta da boiler a gas.

L'alloggio è altresì provvisto di impianto di condizionamento con una unità interna ed una esterna.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti, non è quindi possibile dire se gli stessi siano o meno conformi alle norme di sicurezza.



La cantina al piano scantina misura mq. 10 ca. ha pavimento in cemento e porta in legno tinto.

L'immobile è posto nel centro cittadino in zona residenziale servita di buona commerciabilità, e necessita di interventi di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di [redacted] Piena proprietà

Fig. 20 mapp. 2034 sub. 23

Superficie complessiva di circa mq 156.00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	126,00	1,00	126,00
terrazzini	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
cantina	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00
		156,00		141,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2014 – Semestre 2

Codice Zona B3 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	1.000,00	1.500,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00

DIVISIBILITA'

L'alloggio, pignorato per la quota di 2/3, a parere dello scrivente non è divisibile.

Il sottoscritto procede quindi alla valutazione dell'intera piena proprietà, e fornisce il valore della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

16.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, borsino immobiliare F.I.M.A.A., quotazioni OMI; aste giudiziarie.

16.3 Valutazione corpi:

Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23 - Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	126,00	€ 1.000,00	€ 126.000,00
terrazzini	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
cantina	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00

Valore Corpo abitazione	€ 141.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 141.000,00
Valore complessivo diritto e quota (2/3)	€ 94.000,00

* * *

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (2/3)</i>
Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23	Abitazione di tipo civile [A2] con cantina	141,00	€ 141.000,00	€ 94.000,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 23.5000,00

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

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.500,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 2 planimetrie catastali scala 1:200
- 1.3 domanda di voltura per il sub. 22 di estinzione diritto di abitazione prot.n. 76281 del 9.09.2015
- 1.4 istanza di rettifica ditta catastale per il sub. 23 prot.n. 74400 del 1.09.2015
- 1.5 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome [REDACTED] con aggiornamento al 27.08.2015

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 nota di trascrizione n. 1493 part. del 14.02.1996 della denuncia di successione in morte di [REDACTED]
- 3.2 contratto di mantenimento rep. 57131 del 4.06.2009 not. C. Cavallo

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

- 4.1 rilasciato il 2.09.2015 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 redatti il 25.08.2015

PENDENZE CONDOMINIALI

- 6.1 richiesta via fax inviata il 9.07.2015
- 6.2 e.mail in risposta con prospetto rate ordinarie scadute pervenuta il 14.07.2015 dalla [REDACTED]

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 7.1 nulla osta prot.n. 17360 del 18.12.1957
- 7.2 autorizzazione di abitabilità prot.n. 25323 del 21.01.1959
- 7.3 comunicazione del 10.09.2012 prot.n. 0060786 per opere di manutenzione ordinaria

CERTIFICATI COMUNALI

- 8.1 certificato di inesistenza dei provvedimenti sanzionatori rilasciato il 24.07.2015

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 n. 36 fotografie

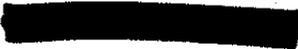
Pordenone, 15 settembre 2015



L'Esperto alla stima
dott.geom. Pietro Canale

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **302/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11-11-2015 ore 09:00**

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

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DEL
C.T.U.**

per immobili in

**COMUNE DI PORDENONE
VIALE MARCONI N. 18**

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale** è stato nominato Perito Estimatore nell'ambito dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Con pec del **14.10.2015** l'avv. Any Bortolussi, per conto del Condominio San Giorgio Lotto II, informava lo scrivente che, in relazione alle pendenze condominiali delle unità immobiliari staggite, alla situazione debitoria comunicata dall'Amministratore del Condominio il 14.07.2015 è da aggiungere l'importo complessivo di **€ 2.884,00** derivato da n. 2 decreti ingiuntivi come meglio precisato nella missiva che si allega.

Preso atto di quanto sopra, considerato che nel rapporto di valutazione del 15.09.2015, a causa di una svista, le spese condominiali insolute, pur indicate nell'elaborato peritale, non sono state detratte dal valore degli immobili né direttamente né mediante il coefficiente di deprezzamento forfettario, con la presente procede all'**integrazione del proprio elaborato peritale**.

LOTTO I

Beni in **Pordenone**
Viale Marconi n. 18 int. 19

PAGINA 8

A pagina 8, punto 5 – Altre informazioni per l'acquirente, il paragrafo relativo alle spese condominiali viene così modificato:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base alla comunicazione inviata dallo studio [redacted] il 14.07.2015 ed alla comunicazione inviata con pec del 14.10.2015 dall'avv. Any Bortolussi, a carico dell'alloggio sub. 22 risulta un debito per spese condominiali di € 2.998,59 + € 1.383,80 per complessivi **€ 4.382,39**.

PAGINA 13-14

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 20 mapp. 2034 sub. 22 - Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	105,00	€ 900,00	€ 94.500,00
terrazzini	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
cantina	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00

Valore Corpo abitazione	€ 104.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.400,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 104.400,00

* * *

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22	Abitazione di tipo civile [A2] con cantina	116,00	€ 104.400,00	€ 104.400,00

Il punto 8.4 – Adeguamenti e correzioni della stima, e 8.5 – Prezzo base d'asta del lotto vengono così modificati:

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 26.100,00

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

€ 4.382,39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 74.000,00

LOTTO II

Beni in **Pordenone**
Viale Marconi n. 18 int. 20

PAGINA 17

A pagina 17, punto 13 – Altre informazioni per l'acquirente, il paragrafo relativo alle spese condominiali viene così modificato:

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

In base alla comunicazione inviata dallo studio [REDACTED] 14.07.2015 ed alla comunicazione inviata con pec del 14.10.2015 dall'avv. Any Bortolussi, a carico dell'alloggio sub. 23 risulta un debito per spese condominiali di € 2.481,63 + € 1.460,20 per complessivi **€ 3.941,83**.

PAGINA 22**16.3 Valutazione corpi:****Fig. 20 mapp. 2034 sub. 23 - Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	126,00	€ 1.000,00	€ 126.000,00
terrazzini	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
cantina	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Valore Corpo abitazione			€ 141.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.000,00
Valore complessivo diritto e quota (2/3)			€ 94.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (2/3)

Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23	Abitazione di tipo civile [A2] con cantina	141,00	€ 141.000,00	€ 94.000,00
---------------------------	--	--------	--------------	-------------

I punti 16.4 – Adeguamenti e correzioni della stima, e 16.5 – Prezzo base d'asta del lotto, vengono così modificati:

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 23.500,00

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:

€ 3.941,83

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.500,00

Di conseguenza, a pagina 3 il punto 8 viene così modificato:

8. Prezzo

Lotto I : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 22
Prezzo € 74.000,00

Lotto II : Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23
Prezzo € 66.500,00

Pordenone, 21 ottobre 2015

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale

CANALE
 PIETRO
 554

COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



Spilimbergo, li 14 ottobre 2015

Egregio Dottor
CANALE geom. PIETRO
Viale Cossetti, n. 20
33170 PORDENONE (PN)
a mezzo p.e.c.: pietro.canale@geopec.it

Studio Legale Maiorana

Avv. Francesco Maiorana ■
Patrocinante in Cassazione
francesco.maiorana@nordestavvocati.it

Avv. Cristina Corba ■
cristina.corba@nordestavvocati.it

Avv. Any Bortolussi ■
any.bortolussi@nordestavvocati.it

Avv. Giulia Zecchinon ■
giulia.zecchinon@nordestavvocati.it

Studio Legale Associato
Benedet - Polese
Stramare - Corsini

Avv. Dania Benedet ■
Patrocinante in Cassazione
dania.benedet@nordestavvocati.it

Avv. Chiara Polese ■
chiara.polese@nordestavvocati.it

Avv. Luca Stramare ■
luca.stramare@nordestavvocati.it

Avv. Stefano Corsini ■
stefano.corsini@nordestavvocati.it

Dott.ssa Sara Cancian ■
sara.cancian@nordestavvocati.it

Ordine degli avvocati di
PORDENONE

of counsel

Dott. Giovanni Polignano ■
Ictore Commercialista e Revisore Legale

Dott. Giulio Marín ■
Ictore Commercialista e Revisore Legale

Viale Marconi, 63
33170 - Pordenone
Tel. +39 0434 52 11 95
Fax +39 0434 24 72 78

Via Cancian, 16
33100 - Udine
Tel. +39 0432 26 66 8
Fax +39 0432 26 66 8

Via Irano di Spilimbergo, 11
33097 - Spilimbergo
Tel. +39 0427 41 55 8
Fax +39 0427 50 95 7

www.nordestavvocati.it

E p.c.
Spett.le

Oggetto: rif. Sua richiesta inerente la situazione debitoria delle unità immobiliari di proprietà [redacted] (g. 20 mapp. 2034, sub 22 e 23) site all'interno del Condominio San Giorgio Lotto II° del 09.07.2015 - integrazione

Formulo la presente in nome, per conto e nell'interesse del Condominio San Giorgio Lotto II° di Pordenone (PN), Viale Marconi, n. 18, [redacted] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, [redacted] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, [redacted] facendo seguito a pregiata Sua del 09.07.2015, nonché alla missiva dell'Amministratore del Condominio del 14.07.2015 per specificare formalmente quanto segue.

In relazione alle pendenze delle unità immobiliari in oggetto indicate nei confronti del Condominio San Giorgio Lotto II°, alla data del 09.07.2015, quest'ultimo - mio tramite - precisa ad ogni effetto di Legge che **all'importo comunicato come dovuto va aggiunto l'importo di € 2.844,00.**

Invero, con ricorsi di data 02.09.2013 s'è provveduto a richiedere l'emissione di decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi per l'importo - rispettivamente - di € 7.434,76, oltre interessi e spese nei confronti di [redacted] di € 9.229,36, oltre interessi e spese nei confronti di [redacted]

Il Tribunale di Pordenone, con decreto n. 1568/2013 del 27.09.2013, depositato in Cancelleria il 3.10.2013 ha accolto il primo ricorso, ingiungendo al signor [redacted] il pagamento senza dilazione - nei confronti del Condominio San Giorgio Lotto II° - della somma di € 7.434,76 oltre interessi dal di delle scadenze al saldo e oltre spese e competenze di procedura, liquidandole in complessive € 926,00 oltre accessori e successive *occorrende*.





In data 5.11.2013 suddetto decreto ingiuntivo è stato munito di formula esecutiva e in data 25-26.11.2013 esso è stato notificato al signor [redacted] ai sensi dell'art. 140 c.p.c. (*doc. n. 1*).

Il Tribunale di Pordenone con decreto n. 1539/2013 del 27.09.2013, depositato in Cancelleria il 30.09.2013 ha altresì accolto il secondo ricorso, ingiungendo ai signori [redacted] il pagamento senza dilazione - nei confronti del Condominio San Giorgio Lotto II° - della somma di € 9.229,36 oltre interessi dal dì delle scadenze al saldo e oltre spese e competenze di procedura, liquidandole in complessive € 926,00 oltre accessori e successive *occorrende*.

In data 5.11.2013 suddetto decreto ingiuntivo è stato munito di formula esecutiva e in data 25-26.11.2013 esso è stato notificato ai signori [redacted] ai sensi dell'art. 140 c.p.c. (*doc. n. 2*).

E' accaduto che i debitori abbiano provveduto al pagamento (solo) degli importi - in linea capitale - dovuti, nelle more dell'emissione del decreto ingiuntivo e successivamente al deposito dei ricorsi.

Fatto - questo - che ha comportato la notifica dei decreti ingiuntivi ai debitori *senza* i relativi atti di precetto e con l'ulteriore comunicazione di puntualizzazione della debenza residua (*doc. n. 3*).

Preciso che i decreti ingiuntivi non sono stati opposti, essendo quindi divenuti definitivi.

Per quanto sopra esposto, può esattamente esporsi che - alla data del 09.07.2015 - risulta documentalmente dovuto (*in via aggiuntiva rispetto a quanto già comunicato dal Condominio personalmente*) l'importo di € 2.844,00, composto da:

rif. Decreto ingiuntivo n. 1568/2013

imponibile	€ 800,00
C.n.a.p.	€ 32,00
I.v.a.	€ 183,00
spese non soggette	€111,00 (C.U. 103,00 + marca 8,00 per iscrizione a ruolo) + € 34,80 (2 marche da 12,40 copie conf. + € 10,00 notifica) + € 223,00 (tassa di registro, all. n. 4)
	€ 1.383,80

rif. Decreto ingiuntivo n. 1539/2013

imponibile	€ 800,00
C.n.a.p.	€ 32,00
I.v.a.	€ 183,00
spese non soggette	€111,00 (C.U. 103,00 + marca 8,00 per iscrizione a ruolo) + € 57,20 (3 marche da 12,40 copie conf. + € 20,00 notifiche) + € 277,00 (tassa di registro, all. n. 5)
	€ 1.460,20

Studio Legale Maiorana

Avv. Francesco Maiorana ■
Patrocinante in Cassazione
francesco.maiorana@nordestavvocati.it

Avv. Cristina Corba ■
cristina.corba@nordestavvocati.it

Avv. Any Bortolussi ■
any.bortolussi@nordestavvocati.it

Avv. Giulia Zecchinon ■
giulia.zecchinon@nordestavvocati.it

Studio Legale Associato
Benedet · Polesel
Stramare · Corsini

Avv. Dania Benedet ■
Patrocinante in Cassazione
dania.benedet@nordestavvocati.it

Avv. Chiara Polesel ■
chiara.polesel@nordestavvocati.it

Avv. Luca Stramare ■
luca.stramare@nordestavvocati.it

Avv. Stefano Corsini ■
stefano.corsini@nordestavvocati.it

Dott.ssa Sara Cancian ■
sara.cancian@nordestavvocati.it

Ordine degli avvocati di
PORDENONE

of counsel

Dott. Giovanni Polignano ■
Dottore Commercialista e Revisore Legale

Dott. Giulio Marin ■
Dottore Commercialista e Revisore Legale

Viale Marconi, 53
33170 - Pordenone
Tel. +39 0434 52 11 95
Fax +39 0434 24 72 78

Via Canciani, 15
33100 - Udine
Tel. +39 0432 26 66 8
Fax +39 0432 26 66 8

Via Irene di Spilimbergo, 11
33097 - Spilimbergo
Tel. +39 0427 41 55 8
Fax +39 0427 50 95 7

www.nordestavvocati.it





Nel restare a disposizione per ogni eventuale chiarimento, allego alla presente i documenti indicati in narrativa.

Distinti saluti.

avvocato Any Bortolussi

allegati: *come in contesto*

Studio Legale Maiorana

Avv. Francesco Maiorana ■
Patrocinante in Cassazione
francesco.maiorana@nordestavvocati.it

Avv. Cristina Corba ■
cristina.corba@nordestavvocati.it

Avv. Any Bortolussi ■
any.bortolussi@nordestavvocati.it

Avv. Giulia Zecchinon ■
giulia.zecchinon@nordestavvocati.it

Studio Legale Associato
Benedet - Polesel
Stramare - Corsini

Avv. Dania Benedet ■
Patrocinante in Cassazione
dania.benedet@nordestavvocati.it

Avv. Chiara Polesel ■
chiara.polesel@nordestavvocati.it

Avv. Luca Stramare ■
luca.stramare@nordestavvocati.it

Avv. Stefano Corsini ■
stefano.corsini@nordestavvocati.it

Dott.ssa Sara Cancian ■
sara.cancian@nordestavvocati.it

Ordine degli avvocati di
PORDENONE

of counsel

Dot. Giovanni Polignano ■
Dottore Commercialista e Revisore Legale

Dot. Giulio Merin ■
Dottore Commercialista e Revisore Legale

Viale Marconi, 63
33170 - Pordenone
Tel. +39 0434 52 11 95
Fax +39 0434 24 72 78

Via Canciani, 15
33100 - Udine
Tel. +39 0432 26 66 8
Fax +39 0432 26 66 8

Via Ison di Spilimbergo, 11
33097 - Spilimbergo
Tel. +39 0427 41 55 8
Fax +39 0427 50 95 7

www.nordestavvocati.it



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione n. 248/2017

promossa da **Condominio San Giorgio Il Lotto**
contro [REDACTED]

riunita alla

Esecuzione n. 302/2014

promossa da **Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.**
contro [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018

Giudice delle esecuzioni: **dott. FRANCESCO TONON**

**INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
per immobili in

**COMUNE DI GORDENONS
VIA TROSET N. 74**

Esperto alla stima: **dott. geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084**Lotto:** Unico**Corpo:** A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8**Dati Catastali:**

[redacted] - proprietario per intero

- foglio 25, particella 544, subalterno 7, indirizzo Via Troset n. 62 (anzi 74), piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 123 mq, rendita € 686,89
- foglio 25, particella 544, subalterno 8, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale: 14 mq, rendita € 17,97

Corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1**Dati Catastali:**

[redacted] proprietario per intero

- foglio 25, particella 4124, subalterno 1, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale: 12 mq, rendita € 17,97

Corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123**Dati Catastali:**

- [redacted] - propr. per 123,58/1000
- [redacted]
- [redacted] propr. per 98,44/1000 in comunione legale dei beni
- [redacted] - propr. per 92,80/1000
- [redacted] propr. per 48,65/1000
- [redacted] nudo propr., [redacted]
- [redacted] usufr. con diritto di accrescimento - per 104,23/1000
- [redacted] propr. per 115,03/1000
- [redacted] propr. per 115,79/1000
- [redacted] propr. per 164,21/1000
- [redacted] propr. per 137,27/1000

- **foglio 25, particella 4123**, indirizzo Via Troset n. 64, piano T, categoria area urbana, consistenza 247 mq

2. Possesso

Bene: Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Possesso: Alla data del **15.09.2015** i beni risultavano occupati dal figlio minore dell'esecutato e dalla madre Signora Venerus Francesca.

Corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123

Possesso: Strada d'accesso utilizzata dai comproprietari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Creditori Iscritti:

- Condominio San Giorgio Il Lotto
- Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
- Nordest Banca S.p.A.
- Equitalia Nord S.p.A.

Corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123

Creditori Iscritti:

- Condominio San Giorgio Il Lotto

5. Comproprietari

Bene: Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123
Comproprietari:

- 

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni: Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8 - piena propr.

Corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1 - piena propr.

Corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123 - quota di 123,58/1000

Prezzo: € 144.300,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 24.10.2017 è stato incaricato, nell'ambito della E.I.n. 248/2017, di

"integrare la perizia svolta nella E.I.n. 302/14, comprendendovi la quota millesimale del bene censito al Comune di Cordenons Fg. 25 mapp. 4123".

Costituendo la particella oggetto dell'incarico un unico lotto con i beni in Cordenons di cui alla relazione di stima del 15.09.2015 redatta nell'ambito della E.I.n.302/14, si ripropone il contenuto della stessa, opportunamente integrato.

* * *

Oggetto di stima:

LOTTO UNICO

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento ai piani primo e secondo, con annesso giardino di pertinenza al piano terra, e n. 2 posti macchina, il tutto ubicato nel Comune di Cordenons (PN) in Via Troset n. 74 nel complesso denominato "Alle Pergole – Edificio B" (**Fg. 25 mapp. 544 sub. 7 e sub. 8 e Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1**)

nonché

- **quota di 123,58/1000** dell'area urbana destinata a strada di accesso (**Fg. 25 mapp. 4123**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione ipo-catastale depositata nell'ambito della E.I.n. 248/2017;
- acquisizione della mappa catastale aggiornata;
- richiesta e ritiro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons del certificato di destinazione urbanistica dell'area;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone della mancata presentazione della planimetria catastale dell'area urbana mapp. 4123;
- redazione e presentazione di n. 2 istanze per la rettifica della ditta intestata dell'area urbana;
- redazione e presentazione di una dichiarazione di variazione per

- presentazione elaborato planimetrico mancante;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento.

Lo scrivente non ha eseguito nuovi sopralluoghi nè ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio; non ha inoltre indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

LOTTO UNICO
Beni in Cordenons (Pordenone)
Via Troset n. 74

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione:

CANDIDA STEFANO nato a Venezia il 3/04/1971 - proprietario per intero

- **foglio 25, particella 544, subalterno 7**, indirizzo Via Troset n. 62 (anzi 74), piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 133 mq, totale escluse aree scoperte: 123 mq, rendita € 686,89
- **foglio 25, particella 544, subalterno 8**, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale: 14 mq, rendita € 17,97

Derivante da:

- variazione del 10/08/2000 n. 2156/2000 (prot.n.130346) per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Note:

Si precisa che l'abitazione è posta al civ.n. 74 e non al civ.n. 62 come riportato negli atti catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] proprietario per intero

- foglio 25, particella 4124, subalterno 1, indirizzo Via Troset n. 62, piano I, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale: 12 mq, rendita € 17,97

Derivante da:

- variazione del 14/09/2000 n. 2440/2000 (prot.n. 144186) per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123.

Quota e tipologia del diritto:

12358/100000 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [redacted] Quota: 9844/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] Quota: 9280/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] Quota: 4865/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [redacted] Quota: 10423/100000

- Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] Quota: 16421/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] Quota: 13727/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 11503/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] Quota: 11579/100000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- [REDACTED] propr. per 123,58/1000
- [REDACTED] - propr. per 98,44/1000 in comunione legale dei beni
- [REDACTED] - propr. per 92,80/1000
- [REDACTED] - propr. per 48,65/1000
- [REDACTED] nudo propr., VALERI
- [REDACTED] - usufr. con diritto di accrescimento - per 104,23/1000
- [REDACTED] propr. per 115,03/1000
- [REDACTED] - propr. per 115,79/1000
- [REDACTED] propr. per 164,21/1000
- [REDACTED] propr. per 137,27/1000

- foglio 25, particella 4123, indirizzo Via Troset n. 64, piano T, categoria area urbana, consistenza 247 mq

Derivante da:

- variazione del 22/12/2017 prot.n. PN0116091 per elaborato planimetrico mancante.

Note:

L'area è altresì censita al catasto terreni con il:
Fg. 25 mapp. 4123 - ente urbano di Ha 0.02.47

Confini:

Il mapp. 4123 confina, partendo da nord in senso orario, con Via Troset, mapp. 544-4124-4126-4125.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: elaborato planimetrico mancante. Regolarizzate mediante: denuncia di variazione del 22/12/2017 prot.n. PN0116091.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Identificativo corpo: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Occupato da: **Alla data del 15.09.2015** i beni risultavano occupati dal figlio minore dell'esecutato e dalla madre Signora [REDACTED]

Identificativo corpo: C - Fg. 25 mapp. 4123

Occupato da: strada d'accesso utilizzata dai comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Dati relativi ai corpi: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 20/05/2008 ai nn. 8352/1577

Importo ipoteca: € 218.750,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 ai nn. 612/75

Importo ipoteca: € 577.500,00; Importo capitale: € 330.000,00.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo (art. 77 dpr 602/73)

Iscritta a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13334/1993

Importo ipoteca: € 53051,16; Importo capitale: € 26.525,58.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 ai nn. 11629/8633.

- **Pignoramento** a favore di Condominio San Giorgio Il Lotto contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 02/10/2017 ai nn. 12860/8756.

Dati relativi ai corpi: C - Fg. 25 mapp. 4123

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Condominio San. Giorgio II Lotto contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 02/10/2017 ai nn. 12860/8756.

Altre formalità:

- **Atto di asservimento:** A rogito di not. Giorgio Bevilacqua in data 16/12/1999 ai nn. 93330 trascritto a Pordenone in data 14/01/2000 ai nn. 615/433.
Si costituisce a carico del mapp. 4123 (e del mapp. 4128) ed a favore dei mapp. 4126, 4127, 544 e 4124, servitù di transito nel modo più ampio nonché di acquedotto, elettrodotto, fognatura e gasdotto (vedasi nota di trascrizione allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base alla dichiarazione rilasciata dallo studio [REDACTED] allegata alla relazione del 15.09.2015, alla data del 27.07.2015 risultavano non pagate:

1. le spese ordinarie e straordinarie del bilancio consuntivo dal 1.11.2013 al 31.10.2014 approvato con assemblea del 27.11.2014 per un importo complessivo di € 283,06
2. le spese ordinarie del bilancio preventivo dal 1.11.2014 al 31.10.2015 approvato con assemblea del 27.11.2014 per un importo complessivo di € 395,21

e quindi per complessivi € 678,27.

Millesimi di proprietà:

Alle unità competono:

- mapp. 544 sub. 7: 116,38/1000 nelle parti comuni dell'intero complesso condominiale e 344,14/1000 nelle parti comuni dello stabile "Edificio B"
- mapp. 544 sub. 8: 3,41/1000 nelle parti comuni condominiali
- mapp. 4124 sub. 1: 3,79/1000 nelle parti comuni condominiali.

Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali sono allegati sub "B" all'atto in data 25.10.2000 rep. 94235 not. Giorgio Bevilacqua, registrato a Pordenone il 9.11.2000 al n. 4756/I ed ivi trascritto il 7.11.2000 ai nn. 15033/10711.

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile edificato sul mapp. 544, l'area su cui sorge l'edificio - ma non quelle scoperte adiacenti identificate con i sub 6, 5, 10, 7 e 8, che sono di proprietà esclusiva - e lo spazio di

manovra esterno identificato con il sub 9 nella planimetria allegata sub. "A" al sopraccitato atto rep. 94235; le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato; il tetto, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ecc...

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: classe D

AvverENZE ulteriori:

Con l'atto rep. 94235 di cui sopra sono state costituite a carico delle aree scoperte di proprietà esclusiva contraddistinte con il Fg. 25 mapp. 544 sub 6, 10 e 5, ed a favore delle unità immobiliari Fg. 25 mapp. 544 sub 5, 7 e 10, servitù di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, di scarico delle acque bianche e lorde e di passaggio di reti tecnologiche in genere, così come di fatto costruite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Dati relativi ai corpi: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Dati relativi ai corpi: C - Fg. 25 mapp. 4123

- [REDACTED] - propr. per 1/1 e per 123,58/1000 dal 22/01/2001 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Bevilacqua, in data 22/01/2001, rep.n. 94528; trascritto a Pordenone, in data 20/02/2001, ai nn. 2745/1998.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fg. 25 mapp. 544

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1.09.1967; successivamente lo stesso è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi.

- **Identificativo: Concessione n. 303 del 4.12.1996 (prat.n. 243/96)**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari dei fabbricati esistenti ad uso abitazione magazzini
- **Identificativo: Concessione n. 344 del 24.12.1997 (prat.n. 243/96 - variante 01)**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante n. 1 alla concessione edilizia n. 303/1996 relativa alla ristrutturazione di fabbricati esistenti con ricavo di nuovi alloggi

- **Identificativo: D.I.A. del 30.08.1999 prot.n. 19998 (prat.n. 243/2/96)**
Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
Tipo pratica: D.I.A. in variante
Per lavori: variazione nella giacitura di pareti e scale interne; variazione nella giacitura e dimensioni forature di porte e finestre esterne
- **Identificativo: D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18755 (prat.n. 243/3/96)**
Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
Tipo pratica: D.I.A. in variante
Per lavori: lievi modifiche dimensioni porte esterne, chiusura finestra, variazioni planimetriche, variazioni superficie esterne di pertinenza

I lavori hanno avuto inizio il 9.12.1997 e sono stati ultimati il 20.10.2000 e l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 20.11.2000 prot.n. 23678.

Fg. 25 mapp. 4124

- **Identificativo: Autorizzazione n. 36 del 16.06.2000 (prat.n. 238/2000)**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifica tettoia esistente con abbassamento della falda di copertura
- **Identificativo: D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18754 (prat.n. 238/1/2000)**
Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
Tipo pratica: D.I.A. in variante
Per lavori: variazione del numero dei pilastri

Il certificato di agibilità della tettoia è stato rilasciato il 20.11.2000 prot.n. 23677.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si rimanda al certificato ai sensi degli artt 40 e 41 della legge 47/85 rilasciato dal Comune di Cordenons il 27.07.2015 prot. 12780/14023, allegato alla relazione del 15.09.2015.

7.2 Conformità urbanistica

Dati relativi ai corpi: A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Dati relativi ai corpi: B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1. residenziale confermativa, estensiva di saturazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	20 alloggi / Ha
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	ml. 7.50
Volume massimo ammesso:	mc/mq 4.00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati relativi ai corpi: C - Area urbana Fg. 25 mapp. 4123

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	---
Zona omogenea:	porzione sud/ovest: Zona Omogenea B1 - residenziale confermativa, estensiva e di saturazione porzione nord/est: Viabilità esistente
Note:	Vedasi il certificato di destinazione urbanistica prot.n. 24320 del 24.11.2017 del Comune di Cordenons, che si allega.

DESCRIZIONE**COMUNE DI CORDENONS**

Si tratta di un appartamento ai piani primo e secondo, con giardino di pertinenza al piano terra, e di n. 2 posti macchina, di cui uno coperto, il tutto ubicato nel Comune di Cordenons in Via Troset n. 74, nel complesso immobiliare denominato "Alle Pergole".

Il complesso, derivato da un intervento di ristrutturazione realizzato alla fine degli anni '90, sorge nelle immediate vicinanze della principale piazza cittadina (P.zza della Vittoria) e comprende due corpi destinati a residenza, denominati "A" e "B", un terzo - Corpo "C" - adibito ad accessori, nonché una tettoia destinata a posti macchina.

L'abitazione d'interesse è posta ai piani primo e secondo del Corpo "B", che identifica il fabbricato ubicato sul lato est del lotto.

L'edificio, di tre piani fuori terra, è suddiviso in n. 4 unità abitative dotate ognuna di ingresso indipendente, giardino di pertinenza e scala di accesso autonoma, e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- muraure perimetrali in pietra squadrata listata con mattoni pieni ad interassi regolari, consolidata con rete e betoncino;
- pareti di spina in laterizio bimattone;
- tramezze in laterizio;
- fondazioni esistenti rifiancate con cordoli in c.a., e di nuova realizzazione in cls armato;
- solai in legno, rinforzati con nuovo tavolame e sovrastante cappa strutturale in c.a.;
- ultimo solaio in latero-cemento, a supporto del tetto a muricci e tavelloni o con travi in legno e tavolato;
- copertura del tipo aerato in onduline e coppi;
- muraure perimetrali colbentate con controparete in laterizio forato ed intonacate esternamente al civile;
- grondaie e pluviali in rame.

L'appartamento d'interesse (sub. 7) è posto sul lato sud dell'edificio, vi si accede dal giardino di pertinenza tramite una scala esterna (con sottoscala) e risulta così composto:

al primo piano

- terrazzo e terrazzino di mq. 39,50 ca.
- soggiorno, cucina, servizio igienico con anti-servizio, sottoscala e scala interna di collegamento al secondo piano, per complessivi mq. 64,50 ca.

al secondo piano

- corridoio, disimpegno, n. 3 camere e n. 2 bagni, per complessivi mq. 64,50 ca.
- terrazzino di mq. 3,30 ca.

Il sottotetto, destinato in parte a soffitta, è accessibile da botola attrezzata con scala retrattile.

* * *

Le finiture, di buon gusto, sono costituite da:

- pavimento della cucina in piastrelle di ceramica;
- pavimento del soggiorno, della zona notte e dei bagni in lamparquette di rovere oliato al naturale;
- gradini scale interne rivestiti in rovere;
- pareti intonacate e tinteggiate al civile con pitture ecologiche;
- rivestimento pareti bagni in piastrelle in ceramica;
- travi e tavolato a vista trattati ad olio o pitturate;
- porte interne in legno tamburato laccato;
- finestre (con inglesina) e porte-finestre in legno laccato, con vetrocamera;
- scuri di protezione in compensato marino verniciati a smalto color verde antico;
- davanzali in pietra d'Istria;
- gradini della scala esterna e pavimentazione dei terrazzi in piastrelle di gres;
- ringhiere in profilati di ferro zincato.

Si precisa che la pergola della terrazza e le pannellature mobili della ringhiera in acciaio sono di proprietà della Signora [REDACTED] e non saranno oggetto di valutazione.

L'impianto elettrico è sotto traccia del tipo civile, con frutti BTicino e videocitofono; il riscaldamento è garantito da radiatori a piastra e caldaia a gas metano posta nel sottotetto, atta anche alla produzione continua di acqua calda per uso sanitario.

L'unità è altresì provvista di impianto di condizionamento Fujitsu con n. 2 split, e di impianto antifurto.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute:

- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico civile abitazione, impianto ric. televisiva, videocitofono rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED] impianti elettrici di Cordenons
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di distribuzione gas metano, impianto termico e impianto distribuzione acqua sanitaria rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED]

Per l'impianto di condizionamento è stata fornita dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata il 18.04.2003 dalla ditta [REDACTED]

L'abitazione è collegata all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed alla fognatura stradale per lo smaltimento delle acque.

* * *

L'area scoperta di pertinenza è gradevolmente inerbata e piantumata; il vialetto pedonale ed il marciapiede sono pavimentati in piastrelle di gres; la recinzione è realizzata con muretto in cls e verso l'area comune, con rete plastificata su paletti metallici, siepe sempreverde e cancelletto pedonale in profilati di acciaio.

Il posto auto scoperto sub. 8, di mq. 12 ca., è posto al di fuori dell'area perfinenziale recintata, in adiacenza dell'ingresso pedonale alla proprietà, ed è pavimentato con massetti autobloccanti in cls.

L'altro posto auto (mapp. 4124 sub. 1), anch'esso di mq. 12 ca., è invece ubicato più ad est e coperto (con altri cinque stalli) da una pompeiana realizzata con struttura lignea vincolata al terreno con tirafondi in acciaio, con manto di copertura in lastre di polycarbonato su orditura in moraline di legno e pavimentazione in massetti autobloccanti in cls.

Ai beni sopra descritti si accede da Via Troset tramite il mapp. 4123, area urbana di mq. cat. 247 che identifica un vialetto interno comune di penetrazione al lotto, pavimentato in massetti autobloccanti in cls, con accesso carraio regolato da cancello a due ante in profilati di acciaio, con apertura meccanica comandata elettricamente.

I beni sono posti in un quartiere residenziale prossimo al centro cittadino, in zona di buona commerciabilità, ed il loro stato di manutenzione e conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Fg. 25 mapp. 544 sub. 7

Superficie complessiva di circa mq 171,80

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	prezzo unitario
abitazione p.1	sup reale lorda	1,00	64,50	€ 1.100,00
ferrazzo p.1	sup reale lorda	0,45	17,78	€ 1.100,00
abitazione p.2	sup reale lorda	1,00	64,50	€ 1.100,00
ferrazzo p.2	sup reale lorda	0,50	1,65	€ 1.100,00

148,43

Accessori:**Fg. 25 mapp. 544 sub. 8**

posto auto scoperto di mq. 12 ca. Valore a corpo: € 2.500,00

Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

posto auto coperto di mq. 12 ca. Valore a corpo: € 4.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare e tenuto conto che il valore della quota di 123,58/1000 della strada d'accesso Fg. 25 mapp. 4123 è ricompreso nel valore degli immobili Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8 e mapp. 4124 sub. 1, si conferma il valore di stima del lotto (prima della riduzione indicata dal G.E.) determinato nella relazione del 15.09.2015.

A titolo indicativo, si riportano qui di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2017 – Semestre 1

Codice Zona B1 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min. (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	900,00	1.350,00
box	normale	700,00	900,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato l'attuale coefficiente di deprezzamento del 15% disposto dal G.E., determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Valutazione corpi:

- A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8 - piena propr.
 B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1 - piena propr.
 C - Fg. 25 mapp. 4123 - quota di 123,58/1000

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.1	64,50	€ 1.100,00	€ 70.950,00
terrazzo p.1	17,78	€ 1.100,00	€ 19.552,50
abitazione p.2	64,50	€ 1.100,00	€ 70.950,00
terrazzo p.2	1,65	€ 1.100,00	€ 1.815,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 163.273,00
Valore corpo	€ 163.273,00
Valore accessori	€ 6.500,00
Valore complessivo intero	€ 169.773,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 169.773,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg. 25 mapp. 544 sub. 7	Abitazione di tipo civile [A/2]	148,43	€ 163.273,00	
Fg. 25 mapp. 544 sub. 8	Posto auto scoperto [C6]	12,00	€ 2.500,00	
B - Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1	Posto auto coperto [C/6]	12,00	€ 4.000,00	
C - Fg. 25 mapp. 4123	quota di 123,58/1000 della strada di accesso			
			TOTALE	€ 169.773,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, come da disp. del G.E. € 25.465,95

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO al netto della decurtazione: € 144.300,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa aggiornata scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico mapp. 544 scala 1:500 e planimetrie sub. 7 e sub. 8 scala 1:200
- 1.3 elaborato planimetrico mapp. 4124 scala 1:500 e planimetria sub. 1 scala 1:200
- 1.4 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prof.n.PN0116091 del 22.12.2017
- 1.5 elaborato planimetrico area urbana mapp. 4123 scala 1:200
- 1.6 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome [REDACTED] con aggiornamento al 22.12.2017
- 2.2 nota di trascr. nn. 615/433 del 14.01.2000 (costituzione di servitù)

CERTIFICATI COMUNALI

- 3.1 certificato di destinazione urbanistica prof.n. 24320 del 24.11.2017

Gli altri documenti sono allegati alla relazione del 15.09.2015.

Pordenone, 2 gennaio 2018

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale
[REDACTED]

CONSIGLIO
ESECUTIVO IMMOBILIARE
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **302/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11-11-2015 ore 09:00**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

beni immobili in

COMUNE DI CORDENONS
VIA TROSET n. 74

Esperto alla stima: **dott. geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti, 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax: 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietra.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Troset n. 74 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8

Corpo: Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e n. 2 posti auto [C6]

Dati Catastali:

[REDACTED] - proprietario per intero.

foglio 25, particella 544, subalterno 7, indirizzo Via Troset n. 62 (anzi n. 74), piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,0 vani, rendita € 686,89

foglio 25, particella 544, subalterno 8, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 17,97

foglio 25, particella 4124, subalterno 1, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 17,97

2. Possesso : Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili : NO

4. Creditori Iscritti

- Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
- Nordest Banca S.p.A.
- Equitalia Nord S.p.A.

5. Comproprietari : Nessuno

6. Misure Penali : NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto: Unico

Prezzo € 127.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, all'udienza del 8.07.2015 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i beni di proprietà per intero del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di Cordenons, e precisamente:

LOTTO UNICO

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento ai piani primo e secondo, con giardino di pertinenza al piano terra, e n. 2 posti macchina, ubicato nel Comune di Cordenons (PN) in Via Troset n. 74 nel complesso denominato "Alle Pergole – Edificio B" (**Fg. 25 mapp. 544 sub. 7 e sub. 8 e Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- verifica della documentazione ipo-catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane;
- acquisizione di copia del titolo di provenienza;
- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone ed acquisizione del certificato di stato libero del Signor [REDACTED];
- presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, e di una domanda per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi

- elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto;
- acquisizione della planimetria urbanistica e delle Norme Tecniche di Attuazione della zona;
- redazione e presentazione di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal CTU.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 2.09.2015 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone, il Signor [REDACTED] è di stato civile libero.

DOCUMENTAZION IPO-CATASTALE

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

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

LOTTO UNICO

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Via Troset n. 74

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 544 sub. 7-8.

Abitazione di tipo civile [A2] e posto auto [C6]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

1/1 di [REDACTED] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietario.

Comune di Cordenons

foglio 25, particella 4124, subalterno 1, indirizzo Via Troset n. 62, piano T, categoria C/6, classe I, consistenza T2 mq.,rendita € 17,97

Derivante da:

- variazione del 14/09/2000 n. 2440/2000 (prot.n. 144186) per ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data della perizia i beni risultano occupati dal figlio minore dell'esecutato e dalla madre Signora [REDACTED]

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 da cancellare (aggiornamento al 27.08.2015):

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 218.750,00 - Importo capitale: € 125.000,00
iscritta a Pordenone in data 20/05/2008 ai nn. 8352/1577

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca: € 577.500,00 - Importo capitale: € 330.000,00
iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 ai nn. 612/75

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: ruolo (art. 77 dpr 602/73)
Importo ipoteca: € 53.051,16 - Importo capitale: € 26.525,58
iscritta a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13334/1993

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 ai nn. 11629/8633

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

In base alla dichiarazione rilasciata dallo studio [REDACTED] che si allega, alla data del 27.07.2015 risultavano non pagate:

1. le spese ordinarie e straordinarie del bilancio consuntivo dal 1.11.2013 al 31.10.2014 approvato con assemblea del 27.11.2014 per un importo complessivo di € 283,06
2. le spese ordinarie del bilancio preventivo dal 1.11.2014 al 31.10.2015 approvato con assemblea del 27.11.2014 per un importo complessivo di

€ 395,21

e quindi per complessivi € 678,27.

Millesimi di proprietà:

Alle unità competono:

- mapp. 544 sub. 7: 116,38/1000 nelle parti comuni dell'intero complesso condominiale e 344,14/1000 nelle parti comuni dello stabile "Edificio B"
- mapp. 544 sub. 8: 3,41/1000 nelle parti comuni condominiali
- mapp. 4124 sub. 1: 3,79/1000 nelle parti comuni condominiali

Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali sono allegati sub "B" all'atto in data 25.10.2000 rep. 94235 not. Giorgio Bevilacqua, registrato a Pordenone il 9.11.2000 al n. 4756/I ed ivi trascritto il 7.11.2000 ai nn. 15033/10711.

Sono comuni ai proprietari di tutte le unità immobiliari dello stabile edificato sul mapp. 544, l'area su cui sorge l'edificio - ma non quelle scoperte adiacenti identificate con i sub 6, 5, 10, 7 e 8, che sono di proprietà esclusiva - e lo spazio di manovra esterno identificato con il sub 9 nella planimetria allegata sub. "A" al sopracitato atto rep. 94235; le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e le opere di rivestimento dell'edificio, i pilastri, le architravi ed in genere tutte le opere destinate alla stabilità del fabbricato, il tetto, le installazioni, impianti e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ecc...

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica Presente

Indice di prestazione energetica : classe D

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

Avvertenze ulteriori:

Con l'atto rep. 94235 di cui sopra sono state costituite a carico delle aree scoperte di proprietà esclusiva contraddistinte con il Fg. 25 mapp. 544 sub 6, 10 e 5, ed a favore delle unità immobiliari Fg. 25 mapp. 544 sub 5, 7 e 10, servitù di elettrodotto, gasdotto, acquedotto, di scarico delle acque bianche e lurde e di passaggio di reti tecnologiche in genere, così come di fatto costruite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per 2100/2520
- [REDACTED] per 28/2520
- [REDACTED] per 28/2520
- [REDACTED] per 21/2520

[REDACTED] per 84/2520
 [REDACTED] - per 12/2520
 [REDACTED] - per 12/2520
 [REDACTED] - per 12/2520
 [REDACTED] - per 12/2520
 [REDACTED] - per 28/2520
 [REDACTED] - per 21/2520
 [REDACTED] - per 21/2520
 [REDACTED] - per 12/2520
 [REDACTED] per 12/2520
 [REDACTED] - per 6/2520
 [REDACTED] - per 6/2520
 [REDACTED] - per 21/2520
 [REDACTED] - per 42/2520
 [REDACTED] - per 42/2520

dal ante ventennio al 18/03/1996 In forza di denuncia di successione -
 trascritto a Pordenone in data 25/10/1996 ai nn. 12005/8610

- [REDACTED]
 dal 18/06/1996 al 22/01/2001 In forza di atto di compravendita
 a rogito not. Giorgio Bevilacqua in data 18/03/1996 rep.n. 89166 -
 trascritto a Pordenone in data 17/04/1996 ai nn. 4788/3643
- [REDACTED]
 dal 22/01/2001 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di
 compravendita a rogito not. Giorgio Bevilacqua in data 22/01/2001 rep.
 n. 94528 trascritto a Pordenone in data 20/02/2001 ai nn. 2745/1998

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fg. 25 mapp. 544

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1.09.1967; successivamente lo stesso è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi.

- **Identificativo: Concessione n. 303 del 4.12.1996 (prat.n. 243/96)**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari dei fabbricati esistenti ad uso abitazione magazzini
- **Identificativo: Concessione n. 344 del 24.12.1997 (prat.n. 243/96 - variante 01)**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: variante n. 1 alla concessione edilizia n. 303/1996 relativa alla ristrutturazione di fabbricati esistenti con ricavo di nuovi alloggi

- **Identificativo: D.I.A. del 30.08.1999 prot.n. 19998 (prat.n. 243/2/96)**
 Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
 Tipo pratica: D.I.A. in variante
 Per lavori: variazione nella giacitura di pareti e scalé interne; variazione nella giacitura e dimensioni forature di porte e finestre esterne
- **Identificativo: D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18755 (prat.n. 243/3/96)**
 Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
 Tipo pratica: D.I.A. in variante
 Per lavori: lievi modifiche dimensioni porte esterne, chiusura finestra, variazioni planimetriche, variazioni superficie esterne di pertinenza

I lavori hanno avuto inizio il 9.12.1997 e sono stati ultimati il 20.10.2000 e l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 20.11.2000 prot.n. 23678.

Fg. 25 mapp. 4124

- **Identificativo: Autorizzazione n. 36 del 16.06.2000 (prat.n. 238/2000)**
 Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: modifica tettoia esistente con abbassamento della falda di copertura
- **Identificativo: D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18754 (prat.n. 238/1/2000)**
 Intestazione: [redacted] quale leg. rappr. ditta [redacted]
 Tipo pratica: D.I.A. in variante
 Per lavori: variazione del numero dei pilastri

Il certificato di agibilità della tettoia è stato rilasciato il 20.11.2000 prot.n. 23677.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega certificato ai sensi degli artt 40 e 41 della legge 47/85 rilasciato dal Comune di Cordenons il 27.07.2015 prot. 12780/14023.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.l. residenziale confermativa, estensiva di saturazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO

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:	20 alloggi / Ha
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	ml. 7.50
Volume massimo ammesso:	mc/mq 4.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

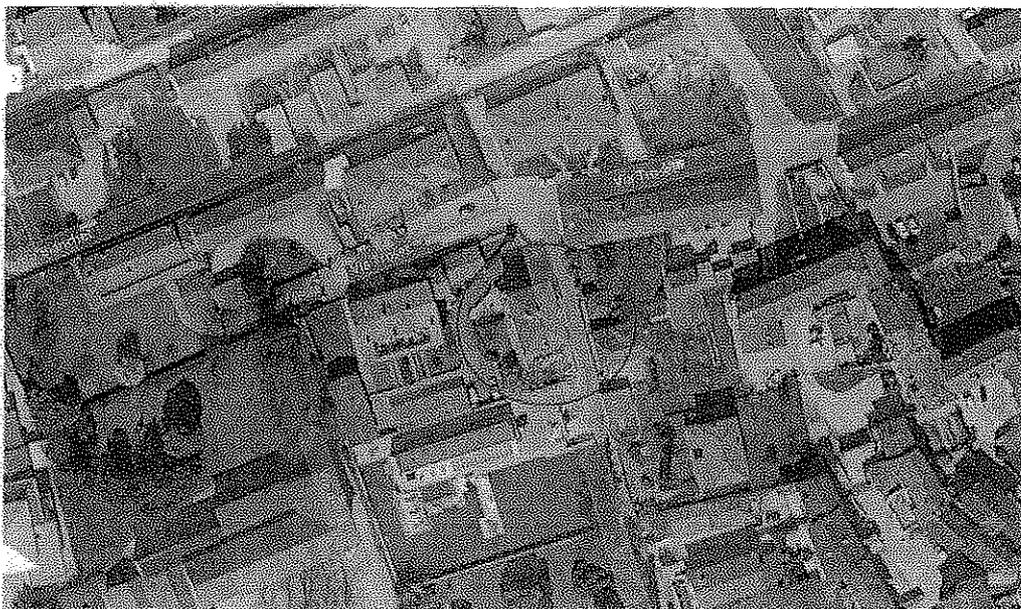
Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI CORDENONS

FG. 25 MAPP. 544 SUB. 7 e SUB. 8**FG. 25 MAPP. 4124 SUB. 1**

Si tratta di un appartamento ai piani primo e secondo, con giardino di pertinenza al piano terra, e di n. 2 posti macchina, di cui uno coperto, ubicato nel Comune di Cordenons in Via Troset n. 74, nel complesso immobiliare denominato "Alle Pergole".



Il complesso, derivato da un intervento di ristrutturazione realizzato alla fine degli anni '90, sorge nelle immediate vicinanze della principale piazza cittadina (P.zza della Vittoria) e comprende due corpi destinati a residenza, denominati "A" e "B", un terzo - Corpo "C" - adibito ad accessori nonché una tettoia destinata a posti macchina.

L'abitazione d'interesse è posta ai piani primo e secondo del Corpo "B", che identifica il fabbricato ubicato sul lato est del lotto.

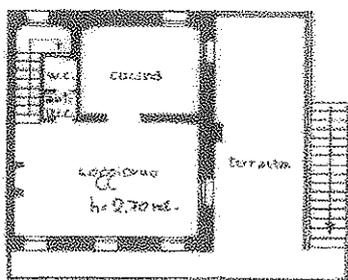
L'edificio, di tre piani fuori terra, è suddiviso in n. 4 unità abitative dotate ognuna di ingresso indipendente, giardino di pertinenza e scala di accesso autonoma, e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- murature perimetrali in pietra squadrata listata con mattoni pieni ad interassi regolari, consolidata con rete e betoncino;
- pareti di spina in laterizio bimattone;

- framezze in laterizio;
- fondazioni esistenti rinfiancate con cordoli in c.a., e di nuova realizzazione in cls armato;
- solai in legno, rinforzati con nuovo tavolame e sovrastante cappa strutturale in c.a.;
- ultimo solaio in latero-cemento, a supporto del tetto a muricci e tavelloni o con travi in legno e tavolato;
- copertura del tipo aerato in onduline e coppi;
- murature perimetrali coibentate con controparete in laterizio forato ed intonacate esternamente al civile;
- grondaie e pluviali in rame.

L'appartamento d'interesse (sub. 7) è posto sul lato sud dell'edificio, vi si accede dal giardino di pertinenza tramite una scala esterna (con sottoscala) e risulta così composto:

al primo piano



- terrazzo e terrazzino di mq. 39,50 ca.
- soggiorno, cucina, servizio igienico con anti-servizio, sottoscala e scala interna di collegamento al secondo piano, per complessivi mq. 64,50 ca.

al secondo piano



- corridoio, disimpegno, n. 3 camere e n. 2 bagni, per complessivi mq. 64,50 ca.
- terrazzino di mq. 3,30 ca.

Il sottotetto, destinato in parte a soffitta, è accessibile da botola attrezzata con scala retrattile.

Le finiture, di buon gusto, sono costituite da:

- pavimento della cucina in piastrelle di ceramica;
- pavimento del soggiorno, della zona notte e dei bagni in lamparquette di rovere oliato al naturale;
- gradini scale interne rivestiti in rovere;
- pareti intonacate e fineggiate al civile con pitture ecologiche;
- rivestimento pareti bagni in piastrelate in ceramica;
- travi e tavolato a vista trattati ad olio o pitturate;
- porte interne in legno tamburato laccato;

- finestre (con inglesina) e porte-finestre in legno laccato, con vetrocamera;
- scuri di protezione in compensato marino verniciati a smalto color verde antico;
- davanzali in pietra d'Istria;
- gradini della scala esterna e pavimentazione dei terrazzi in piastrelle di gres;
- ringhiere in profilati di ferro zincato.

Si precisa che la pergola della terrazza e le pannellature mobili della ringhiera in acciaio sono di proprietà della Signora [REDACTED] e non saranno oggetto di valutazione.

L'impianto elettrico è sotto traccia del tipo civile, con frutti Bticino e videocitofono; il riscaldamento è garantito da radiatori a piastra e caldaia a gas metano posta nel sottotetto, atta anche alla produzione continua di acqua calda per uso sanitario.

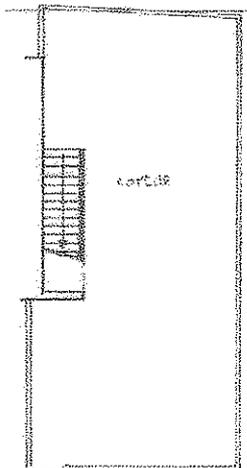
L'unità è altresì provvista di impianto di condizionamento Fujitsu con n. 2 split, e di impianto antifurto.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute:

- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico civile abitazione, impianto ric, televisiva, videocitofono rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED] Impianti elettrici di Cordenons
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di distribuzione gas metano, impianto termico e impianto distribuzione acqua sanitaria rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED]

Per l'impianto di condizionamento è stata fornita dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata il 18.04.2003 dalla ditta [REDACTED]

L'abitazione è collegata all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed alla fognatura stradale per lo smaltimento delle acque.



L'area scoperta di pertinenza è gradevolmente inerbata e piantumata; il vialetto pedonale ed il marciapiede sono pavimentati in piastrelle di gres; la recinzione è realizzata con muretto in cls e verso l'area comune, con rete plastificata su paletti metallici, siepe sempreverde e cancelletto pedonale in profilati di acciaio.

Il posto auto scoperto sub. 8, di mq. 12 ca., è posto al di fuori dell'area perfinenziale recintata, in adiacenza dell'ingresso pedonale alla proprietà, ed è pavimentato con massetti

autobloccanti in cls.

L'altro posto auto (mapp. 4124 sub. 1), anch'esso di mq. 12 ca., è invece ubicato più ad est e coperto (con altri cinque stalli) da una pompeiana realizzata con struttura lignea vincolata al terreno con tirafondi in acciaio, con manto di copertura in lastre di policarbonato su orditura in moraline di legno e pavimentazione in massetti autobloccanti in cls.

Ai beni sopra descritti si accede da Via Troset tramite il mapp. 4123, area urbana di mq.cat. 247 (**non pignorata e di comproprietà dell'esecutato per la quota di 123,58/1000**) che identifica un vialetto interno comune di penetrazione al lotto, pavimentato in massetti autobloccanti in cls, con accesso carrajo regolato da cancello a due ante in profilati di acciaio, con apertura meccanica comandata elettricamente.

I beni sono posti in un quartiere residenziale prossimo al centro cittadino, in zona di buona commerciabilità, ed il loro stato di manutenzione e conservazione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Fg. 25 mapp. 544 sub. 7

Superficie complessiva di circa mq **171,80**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.1	sup reale lorda	64,50	1,00	64,50
terrazzo p.1	sup reale lorda	39,50	0,45	17,78
abitazione p.2	sup reale lorda	64,50	1,00	64,50
terrazzo p.2	sup reale lorda	3,30	0,50	1,65
		171,80		148,43

Accessori:

Fg. 25 mapp. 544 sub. 8 - posto auto scoperto di mq. 12 ca.

Valore a corpo: € 2.500,00

Fg. 25 mapp. 4124 - posto auto coperto di mq. 12 ca.
sub. 1

Valore a corpo: € 4.000,00

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2014 – Semestre 2
Codice Zona B1 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	950,00	1.300,00
box	normale	700,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del 25% nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, borsino immobiliare F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 25 mapp. 544 sub. 7 - Abitazione di tipo civile [A2]

Fg. 25 mapp. 544 sub. 8 – Posto auto scoperto [C6]

Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1 - Posto auto coperto [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p.1	64,50	€ 1.100,00	€ 70.950,00

terrazzo p.1	17,78	€ 1.100,00	€ 19.558,00
abitazione p.2	64,50	€ 1.100,00	€ 70.950,00
terrazzo p.2	1,65	€ 1.100,00	€ 1.815,00

Valore Corpo abitazione	€ 163.273,00
Valore Accessori	€ 6.500,00
Valore complessivo intero	€ 169.773,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 169.773,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Fg. 25 mapp. 544 sub. 7	Abitazione di tipo civile [A2]	148,43	€ 163.273,00	
Fg. 25 mapp. 544 sub. 8	Posto auto scoperto [C6]	12,00	€ 2.500,00	
Fg. 25 mapp. 4124 sub. 1	Posto auto coperto [C6]	12,00	€ 4.000,00	
				€ 169.773,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive

€ 42.443,25

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

8.5 Prezzo base d'asta

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

€ 127.000,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico mapp. 544 scala 1:500 e n. 2 planimetrie catastali sub. 7 e sub. 8 scala 1:200
- 1.3 elaborato planimetrico mapp. 4124 scala 1:500 e n. 1 planimetria catastale sub. 1 scala 1:200
- 1.4 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome [REDACTED] con aggiornamento al 27.08.2015

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 22.01.2001 rep. 94528 not. G. Bevilacqua

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

- 4.1 rilasciato il 2.09.2015 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 redatto il 17.08.2015

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

- 6.1 dell'impianto elettrico civile abitazione, impianto ric. televisiva, videocitofono rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED]
- 6.2 dell'impianto di distribuzione gas metano, impianto termico e impianto distribuzione acqua sanitaria rilasciata il 20.09.2000 dalla ditta [REDACTED]
- 6.3 dell'impianto di condizionamento rilasciata il 18.04.2003 dalla ditta [REDACTED]

PENDENZE CONDOMINIALI

- 7.1 dichiarazione rilasciata il 27.07.2015 dalla [REDACTED]

DOCUMENTI COMUNE DI CORDENONS

per il mapp. 544

- 8.1 concessione n. 303 del 4.12.1996
- 8.2 concessione n. 344 del 24.12.1997 (prat.n. 243/96 - variante 01)
- 8.3 D.I.A. del 30.08.1999 prot.n. 19998 (prat.n. 243/2/96) con piante piano primo e secondo scala 1:50
- 8.4 D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18755 (prat.n. 243/3/96)
- 8.5 autorizzazione di abitabilità del 20.11.2000 prot.n. 23678

per il mapp. 4124

- 8.6 autorizzazione n. 36 del 16.06.2000 (prat.n. 238/2000) con pianta progetto scala 1:100
- 8.7 D.I.A. del 17.08.2000 prot.n. 18754 (prat.n. 238/1/2000)
- 8.8 certificato di agibilità rilasciato il 20.11.2000 prot.n. 23677

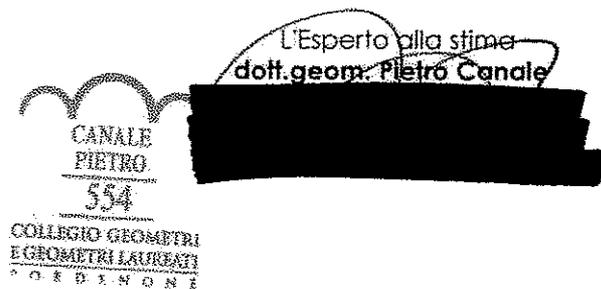
CERTIFICATI COMUNALI

- 9.1 certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori rilasciato il 27.07.2015
- 9.2 planimetria urbanistica della zona.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 n. 34 fotografie

Pordenone, 15 settembre 2015





MODULARIO
a. c. n. 497

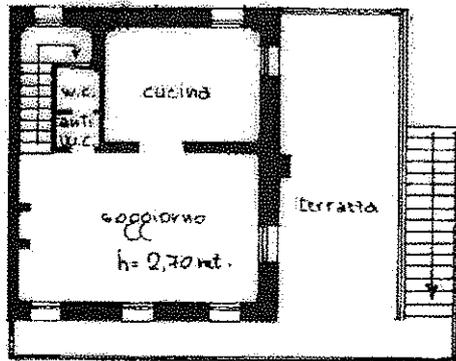


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

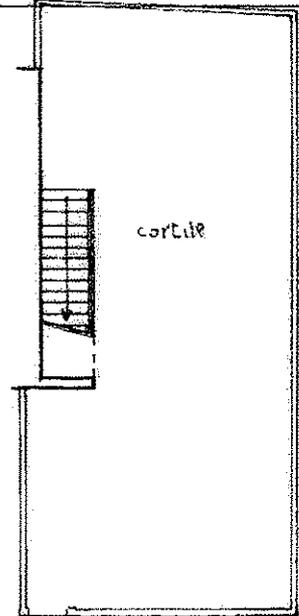
MOD. 8N (CI)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDEGNONS via TROSET civ. 62



Piano primo



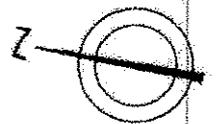
piano terra

10 metri



Piano secondo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di irregolarità

Compilata dal GROM [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

13/06/2000

MOD. ANNO
D. D. E. R. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CE)

300

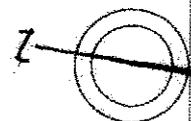
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS via TROSET

civ. 62

posto auto

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

VIA TROSET n. 62 piano: T.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione prima planimetria in atti

Compiata dal GEOM. [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

ata presentazione: 10/08/2000 - Data: 10/08/2000 - n. 133852 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U
tale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

130346/2000

data Firma [redacted]

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>Cordenons</u>	Sezione	Foglio <u>25</u>	Numero <u>4124</u>	Tipo mappa n. del
----------------------------	---------	---------------------	-----------------------	-------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

- ⑥
- ⑤
- ④
- ③
- ②
- ①

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 144186/2000

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ata presentazione: 14/09/2000 - Data: 10/06/2015 - n. 14/150 - Richiedente: Telematico

Approvato e sostituito dal n. 4 (EP/2 2000) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di

[Redacted signature area]

Il Tecnico

SISTEMA UNITARIO DI GESTIONE DEL TERRITORIO - COORDINAMENTO REGIONALE (CNR) - UFFICIO TECNICO ERARIALE - PORDENONE

Mod. EP/2 CEU - Edizione 1999 - Elaborato in formato A4 (210x297) - Fattore di riduzione 1/2

Utente: CNLPTR52R03G888U
 Convenzione: CANALE PIETRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00057552010



Ufficio provinciale di: PORDENONE Territorio

Situazione aggiornata al : 16/09/2015

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili nel comune di: [REDACTED]

Immobili individuati: 4

Elenco immobili per diritti o quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1000/1000	CORDENONS (PN) VIA TROSET, 62	25	4124	1	cat. C/6	1	12 mq	Euro:17,97	
			Piano T								
○	F	Proprieta' per 1000/1000	CORDENONS (PN) VIA TROSET, 62	25	544	8	cat. C/6	1	12 mq	Euro:17,97	
			Piano T								
○	F	Proprieta' per 1000/1000	CORDENONS (PN) VIA TROSET, 62	25	544	7	cat. A/2	2	7 vani	Euro:686,89	
			Piano T-1 - 2								
○	F	Proprieta' per 12358/100000	CORDENONS (PN) VIA TROSET, 64	25	4123		cat. F/1				
			Piano T								

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

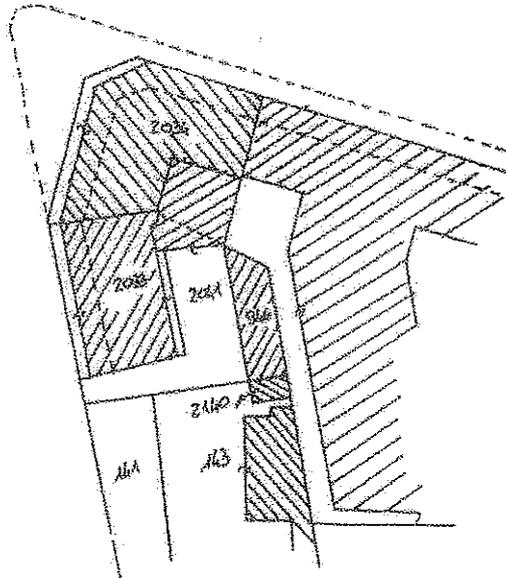
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>PORDENONE</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>20</u> Mapp. <u>2034</u>	
Via/piazza <u>VIALE MARCONI</u> n. <u>16</u>	C.E.U. Sez. Fgl. <u>20</u> Mapp. <u>2034</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u>	Tipo mappale n. del

ser



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 00287/96

L'operatore

IL TECNICO

24 OTT 1996
data

ata pre-enzione: 01/01/1996. Data: 10/06/2015. n. T43714 - Richiedente: Telematico.
 otale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non applicabile
 Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

[Signature]
 Firma e Ufficio

SISTEMA INFORMATICO PER LA GESTIONE DEL CATASTRO - CATASTRO DI PORDENONE - 2007 - L. 10/06/2015 - T. 43714 - RICHIEDENTE: TELEMATICO

MODULARIO
F. - Cat. S. 2. - 482



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1935, N. 683)

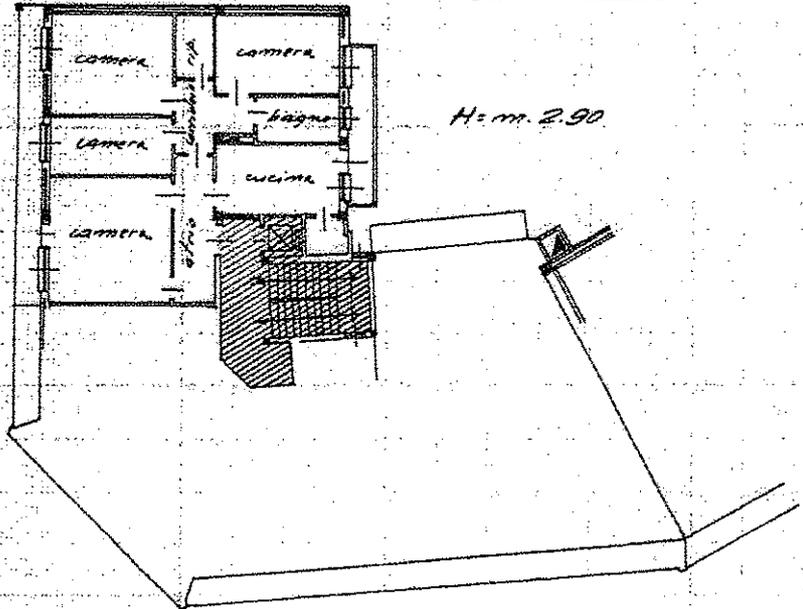
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via B. Odorico, Viale Marconi.

Ditta [REDACTED]

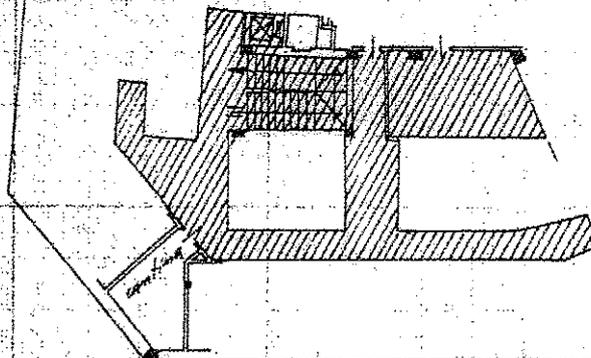
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine.

PIANTA SESTO PIANO

SCHEDA G. N° 524661



PIANTA SCANTINATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 NOV. 1960
PROT. N° 8896 Mod. 82

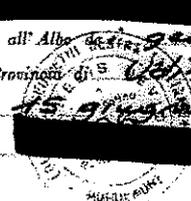
MOD. I n. 524661

Compilata dal Geometra
[REDACTED]

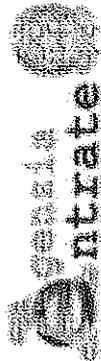
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Udine

DATA 15 GIUGNO 1959

Firma: [REDACTED]



Stato dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2015 - Comune di PORDENONE (G888) - Foglio: 20 - Particella: 2034 - Subalterno: 23 -
LE GUGLIELMO MARCONI n. 18 piano: 5-6 interno: 20.



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2015

Data: 14/09/2015 - Ora: 09.02.07

Visura n.: T11887 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORDENONE (Codice: G888) Provincia di PORDENONE

I. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Mfiero Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		20	2034	22		A/2	4	4-5 vani	Euro 778,56	VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 18 piano. S.l-6 interno. 20. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014 n. 39216.1/2014 in atti dal 02/12/2014 (protocollo n. PN0129539) VARIAZIONE TOPONOMASTICA. DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	Riserve

Immobile 1: Riserve:

I Altri passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEREFREALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/09/2014 n. 5542.1/2015 in atti dal 09/09/2015 (protocollo n. PN0076381) Registrazione. Sede: R.U.			



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2015

Data: 14/09/2015 - Ora: 09.02.07

Visura n.: T11887 Pag: 2

Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		20	2034	23			A/2	3	7,5 vani	Euro 1.403,93	VIALE GUGLIELMO MARCONI n. 18 piano: S1-6 intimo: 20; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014 n. 39217.1/2014 in atti dal 02/12/2014 (protocollo n. PN0129540) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	Riserve

Immobile 1: Riserve:

1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEREREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/3

DATI DERIVANTI DA
 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 04/06/2009 Voltura n. 5446.1/2015 in atti dal 02/09/2015 (protocollo n. PN0074704) Repertorio n.: 57131 Rogante: NOI.
 CAVALLO Sede: SAN DANIELE DEL FRIULI Registrazione: Sede: AGG. DITTA IST. 74400-15

Totale Generale: vani 12 Rendita: Euro 1.882,49

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica