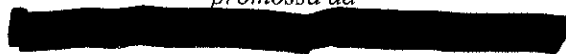


Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494 - fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 257/16 R.G.Es.**

*promossa da*



*contro*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

---

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

promossa da: **Cardusio Rmbs Securitisation S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **257/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434520503  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Descrizione zona:** Comune italiano di 51 156 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia nel Friuli-Venezia Giulia

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno., foglio 34, particella 118, subalterno 14, indirizzo Via Antonio Fogazzaro n. 2, interno 14, piano S1 - 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 97 m<sup>2</sup>, rendita € 695,93, ASA-

[REDACTED] nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno., foglio 34, particella 118, subalterno 28, indirizzo Via Antonio Fogazzaro n. 2, piano S1 , categoria C/6, classe 4, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, rendita € 49,58

### 2. Possesso

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Creditori Iscritti:** Cardusio Rmbs Securitisation S.r.l., UNICREDIT BANCA S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A - Appartamento, cantina e garage

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Antonio Fogazzaro n. 2 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 75.000,00

Beni in Pordenone  
Via Antonio Fogazzaro n. 2

**Lotto: 001 - UNICO**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento, cantina e garage.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Antonio Fogazzaro n. 2**

Note: Appartamento di 5,5 vani (da visura catastale - Vedi All.to 2) collocato al Piano Quarto del corpo edilizio a nome "Condominio Villanova" con metratura pari a 101 mq (da visura catastale - Vedi All.to 2) e, come da titolo di Provenienza, dotato di ripostiglio e cantina al Piano Scantinato di complessivi mq 10 (da misurazione del Progetto Architettonico cartaceo in scala 1:100 e riscontro in loco)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari per la quota

di ½ ciascuno., foglio 34, particella 118, subalterno 14, indirizzo Via Antonio Fogazzaro n. 2, interno 14, piano S1 - 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte\*\*: 97 m<sup>2</sup>, rendita € 695,93

Derivante da: - Atto di compravendita in data 25.10.2004 rep. n.416 notaio Paolo Vuolo, trascritto a Pordenone il 03.11.2004 ai nn.17810/11820. - 25.11.2014 variazione n.25749 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., complessivamente per abitazione, cantina e garage sono pari a 70/1000.

Confini: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.34 n.118 ente urbano are 20.10. a nord (foto 17 e Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con il corpo scale e l'esterno, ad est (Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con altra unità interna adibita ad appartamento, a sud (foto 34 e 35 più Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6)

con l'esterno e ad ovest (foto 27 e 28 più Tav. Archittonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) sempre con l'esterno.

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted], nato in [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted] proprietari per la quota

di ½ ciascuno., foglio 34, particella 118, subalterno 28, indirizzo Via Antonio Fogazzaro n. 2, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, rendita € 49,58

**Derivante da:** - Atto di compravendita in data 25.10.2004 rep. n.416 notaio Paolo Vuolo, trascritto a Pordenone il 03.11.2004 ai nn.17810/11820. - 25.11.2014 variazione n.25763 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., complessivamente per abitazione, cantina e garage sono pari a 70/1000.

**Confini:** Unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale edificato su area censita nel Catasto Terreni al F.34 n.118 ente urbano are 20.10. a nord (foto 09-42-43 più Tav. Archittonica Piano Seminterrato in All.to 6) con il piazzale interno del condominio destinato a parcheggio, ad est e sud (foto 11 e Tav. Archittonica Piano Seminterrato in All.to 6) con terreno di altra proprietà e ad ovest (foto 43-44 più Tav. Archittonica Piano Seminterrato in All.to 6) con altro locale adibito sempre a garage.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**; note: Vedi specifiche in All.to 2

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

Zona sud-est del Comune di Pordenone, a destinazione quasi completamente residenziale, con tipologie abitative di modeste volumetrie e molto vicina all'area centrale ed alla viabilità primaria (Autostrada A28) ed al centro Intermodale-Interporto Ingrosso di Pordenone.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] - Conduttore, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2015 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a PORDENONE il 22/06/2015 ai nn.TIK15T003727000II

Tipologia contratto: canone libero 4+4, scadenza 31/05/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Vedi specifiche in All.to 4

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Paolo Vuolo in data 25/10/2004 ai nn. 417/273; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2004 ai nn. 17995/3827; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI PORDENONE in data 12/07/2016 ai nn. 2617 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2016 ai nn. 10568/7160; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento, cantina e garage

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Allo stato attuale (03.05.2017) insiste un debito pari ad € 3.712,00, di cui 2.070,00 per spese ordinarie e 1.642,00 per spese straordinarie. (fonte *Amministrazione Condominiale*)

**Millesimi di proprietà:** 70/1000 (settanta millesimi) come da specifiche in All.to 1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi specifiche in All.to 7

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED], nata a [REDACTED] coniugi proprietari in regime di comunione legale di beni **proprietario/i ante ventennio al 25/10/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 17/10/1995, ai nn. 4816; trascritto a Pordenone, in data 15/11/1995, ai nn. 12722/9504.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno. dal 25/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Vuolo, in data 25/10/2004, ai nn. 416/272; trascritto a Pordenone, in data 03/11/2004, ai nn. 17810/11820.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **63/70** e successive varianti.

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: Costruzione di un Fabbricato ad uso abitazioni civili

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 28-11-1969 al n. di prot. ----

Rilascio in data 26-03-1970 al n. di prot. 53577/69

Abitabilità/agibilità in data 27/09/1971 al n. di prot. 8216 - note: Vedi specifiche in All.to 6

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**note:** Non presenti le CONFORMITA' impianti Idraulico ed Elettrico

Vedi specifiche nella parte "descrittiva" di Relazione.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione n° 15/2016
Zona omogenea:	B1.5 - Residenziale a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione n° 26/2015
Zona omogenea:	B1.5 - Residenziale a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	NON PRESENTE
Altezza massima ammessa:	m 12
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**note:** Vedi riferimento nella parte "descrittiva" di Relazione.

**Note generali sulla conformità: Vedi specifiche in All.to 2**



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento, cantina e garage**

**U.N.1** - Comune di Pordenone, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **45**:

**I1 - Immobile**, inserito in un condominio a titolo *Villanova* (foto da **02** a **16**) costituito dal mappale 118 in oggetto di **E.I. n° 257/16** e riferito ad un **appartamento**, posto sul lato *sud-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice, modesta ma comunque piacevole, di buona pulizia formale e di discreta "presenza" volumetrica (5 livelli, dal *Piano Terra* al *Piano 4*) nel contesto dell'antistante quartiere, occupato prevalentemente da tipologie abitative a *villette monofamiliari e/o bi-familiari* e con una distanza dalla grossa viabilità (*Autostrada A28 Conegliano-Portogruaro*) di facile e scorrevole raggiungimento. Il complesso edilizio è costituito da un unico blocco con una geometria planimetrica a "piccola esse" data da due rettangoli lievemente sfalsati sull'asse longitudinale *nord-sud* e dalla caratteristica di un *Piano Scantinato* (*locali tecnici, cantine ed alcuni garages*) seminterrato per una parte (*lato ovest*) e per l'altra (*lato est*) aperto e raggiungibile direttamente dall'esterno (*pubblica Via Fogazzaro* - foto **09-42** e **43**) e dal piazzale di parcheggio, dove insistono gli altri ed ultimi *box-auto*. Il complesso edilizio è, come detto, composto da **5** livelli (*Piani: Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto*) ottimamente inserito nel *lotto-mappale* e circondato da un buon giardino e (foto **07** e da **12** a **16**) alberature ad alto fusto di buon pregio e ben manutentate. L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di modesta "presenza" e con uno stile architettonico "leggero e moderno", tipico degli anni di realizzazione e con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale molto cittadino, nonostante la collocazione dell'intero edificio in una zona, per quegli anni, decisamente periferica. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni sessanta (26.03.1970 per la 1a C.E. del *Progetto Architettonico* più 09.07.1970 per la 2a C.E. per *Progetto di Variante per nuova disposizione dei BOX-AUTO* ed ultima per *Progetto di Variante relativamente a delle finestrate* in data 01.04.1971 con, in data 27.09.1971 l'*Autorizzazione di Abitabilità* - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato bene il sisma del 1976 ma che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesì all'evento tellurico.

L' **Immobile**, posto al Piano Quarto dell'edificio e con destinazione ad **appartamento** int. **14** è composto da **4** vani: **soggiorno, cucina, camera singola e camera matrimoniale** più accessori: **ingresso, disimpegno notte, ripostiglio e bagno** (5,5 in misura catastale attuale - vedi All.to **2**) così come da progetto architettonico originario e mai modificato. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **34** mapp. **118 sub 14**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in Via A. Fogazzaro al civico 2. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 27 settembre 1971. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. modificato a seguito del **DPR n° 0143/pres del 12.07.2016** del Comune di Pordenone, è (vedi All.to **2**) corrispondente a: **Zona B.1.5 - residenziale a moderata densità**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al Piano Quarto nella parte sud-ovest del corpo edilizio dal nome Condominio Villanova che insiste centralmente nel lotto-mappale 118 ed ha forma rettangolare a lieve "ESSE" con i lati più lunghi nella direzione *nord-sud* e con quelli più corti nella direzione *opposta* ed ha dimensioni (foto da **03** a **15**) discretamente importanti per tipologia e collocazione e sufficientemente adeguate alle esigenze richieste, all'epoca, dalla proprietà.

La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa* (**immobile n° 1** in **E.I.**) è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con tutti i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (per quegli anni e successivamente mai "aggiornate") di discreto livello, con uno sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi parallelamente al senso di larghezza (*nord-sud*) della parte generale del corpo edilizio. E' circondato da altre unità abitative (**2**) destinate anch'esse a **residenza**. L'appartamento in oggetto, come l'intero edificio dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, *non rispetta* le relative ed attuali normative (*anti sismicità post terremoto*) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ACQUA POTABILE con la sola eccezione della RETE FOGNARIA (il condominio non è allacciato alla rete) visto che per

lo smaltimento delle acque reflue vengono utilizzate due vasche **Imhoff** più adeguati pozzetti condensagrassi. L'impianto elettrico (suo *contatore* e *quadro generale* foto da **36** a **39** part.ri 1a-1b e 2a ed interno foto **20-21**) è presente ma **non è stato adeguato alla normativa vigente**. Tutti i vani principali, **soggiorno**, **cucina**, e **camere (2)** sono dotati di più che buona *illuminazione* ed *areazione naturale* compreso il vano **bagno**. Il locale **ripostiglio**, unico, è cieco (cosa del tutto normale) ma come tutti i vani comunque, dotato di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è centralizzato e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile ma "aggiornati" (foto **20-22** part. 4a) con il *contacalorie*, così come previsto dalle ultime normative vigenti. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto centralizzato. I serramenti sono ancora quelli originari, in legno verniciato e dotati di singolo vetro e la proprietà, certamente anche a causa dell'attuale e difficile situazione economica generale, non è mai intervenuta con adeguate *opere di manutenzione ammodernamento e miglioria*. La pavimentazione dei ambiti **ingresso**, **pranzo-soggiorno**, **disimpegno notte** e **ripostiglio** è in marmo variegato, steso a "palladiana" mentre per i locali **cucina** e **bagno** è in piastrellatura di *ceramica smaltata* con disegno e colorazione diversificate in cm 20x10, stese a reticolo perpendicolare. Le due camere, invece, hanno *lamarquet* in legno massiccio a quadrotte, tipico degli anni '70, da cm 13x13 a cinque listelli.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'*immobile* in esecuzione, confina: a **nord** (foto **17** e Tav. *Architettonica Piano Tipo* del Progetto Edilizio in All.to **6**) con il *corpo scale* e l'*esterno*, ad **est** (Tav. *Architettonica Piano Tipo* del Progetto Edilizio in All.to **6**) con altra *unità interna* adibita ad **appartamento**, a **sud** (foto **34** e **35** più Tav. *Architettonica Piano Tipo* del Progetto Edilizio in All.to **6**) con l'*esterno* e ad **ovest** (foto **27** e **28** più Tav. *Architettonica Piano Tipo* del Progetto Edilizio in All.to **6**) sempre con l'*esterno*.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to **2** e foto da **03** a **08** più **13-14** e **15** Part. 2 e da **10** a **12** Part. 1 in All.to **3**) è composto attualmente da **quattro** vani più **bagno** e **ripostiglio** (foto da **18** a **35**) compreso due **terrazzi**, esposti uno a *sud-ovest* (foto **27-28**) ed uno a *sud-est* (foto **34-35**) suddivisi, come prassi per que-

sta destinazione d'uso in: zona giorno (foto da **18** a **28**) costituita da: **ingresso**, **cucina** e **pranzo-soggiorno** (dove attualmente, foto **25**, è posizionato un **letto matrimoniale**) dal quale, insieme alla cucina, si accede (foto **24-25** Part. 3 e foto **26** Part. 1) al primo dei due **terrazzi** (foto **27-28**) più la zona notte (foto da **29** a **33**) costituita da: **disimpegno-distribuzione** notte, due **camere**, una **singola** ed una **matrimoniale** più un **ripostiglio** ed un **bagno**.

Nello specifico si descrive l'*Immobile* con *ingresso* dal pianerottolo condominiale del Piano Quarto (foto **17-18**) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **19** a **35**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

l'ambito ad **ingresso** (foto **18-19** e da **20** a **23**) da dove si accede, sul lato ovest, al vano **pranzo-soggiorno** (foto **19** Part. 1 e foto **24-25**) ed al vano **cucina** (foto **19** Part. 2 e foto **26**) e dove trova posto il *quadro elettrico generale* dell'unità abitativa (part. 3 foto **21**) collegato ad un *contatore elettronico* (part.ri 2-2a foto **36-39**) di ultima generazione e dove (foto **20** Part. 4 e foto **22** Part. 4a) si evince l'installazione sui caloriferi del *contacalorie*.

In dettaglio, il vano **pranzo-soggiorno** (foto **24-25**) di buone dimensioni, più che abbondantemente illuminato di luce naturale grazie all'affaccio diretto verso *sud-ovest* e *nord-ovest* tramite due serramenti (in legno a singolo vetro Part.ri 1 e 2 foto **24**) più una porta (Part. 3 foto **25**) per l'uscita verso il (foto **27-28**) **terrazzo**; il vano **cucina** di discrete dimensioni, anch'esso abbondantemente illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso *sud-ovest* tramite un serramento (in legno a singolo vetro Part. 1 foto **26**) a *porta-finestra* dal quale si accede al **terrazzo** (foto **27-28**) di cui prima. Dal vano **ingresso**, attraverso un serramento (part. 2 foto **23**) si passa alla zona notte e relativo **disimpegno-distribuzione** (foto **29**) utile all'accesso dei rimanenti vani destinati a: **ripostiglio** (foto **30**) cieco ma di discrete dimensioni, a **camera singola** (foto **31**) rivolta verso *sud-ovest* e dotata di ampio serramento (in legno a singolo vetro part. 3 foto **28**) a **camera matrimoniale** (foto **32**) rivolta anch'essa a *sud-ovest* e dotata di ampio serramento (in legno a singolo vetro part. 4 foto **28**) ed infine a **bagno** (foto **33**) di generose dimensioni, abbondantemente illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso *sud-est* tramite un serramento (in legno a singolo vetro Part. 1 foto **33**) a *porta-finestra* dal quale si accede al secondo ed ultimo (foto **34-35**) **terrazzo**.

Aggregato all'appartamento, come locale accessorio, c'è un vano **cantina** (foto **40-41**) collocato nel Piano Scantinato, dal facile ed immediato accesso dal locale vano scale comune, *quadri elettrici generali* e *contatori* (foto **36** Part. 3 e foto **40** Part. 1) e di buone dimensioni, da verifica solo visiva e non fisica **vista l'impossibilità**,

in fase di sopralluogo, di **accesso** dato il suo totale (foto **41**) "riempimento".

L'**immobile** (sub 14) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato **conforme** nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico.

\*\*\*\*\*

**I2 - Immobile** (foto da **42** a **45**) inserito nello stesso Condominio Villanova di cui al precedente **Immobile n° 1** ed inserito nello stesso mappale 118, in oggetto di **E.I. n° 257/16** e riferito ad un **manufatto** posto sul lato sud-est del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale.

L' **Immobile**, collocato al Piano Seminterrato dell'edificio (foto **42-43**) e con destinazione a **garage** è composto da un unico **vano** (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) di superficie *utile netta* di mq **16,47** (da solo riscontro cartaceo di *Progetto Architettonico*, vedi All.to **6**, contrariamente a quanto riportato sulla *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) in quanto una verifica in loco della metratura reale è stata impossibile dato il suo totale (foto **44-45**) "riempimento". Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **34** mapp. **118** sub 28, con la categoria **C6** corrispondente ad *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato in Via A. Fogazzaro senza civico in quanto lo stesso è riferito alla *sola abitazione (immobile n° 1 in E.I.)*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6** in oggetto di **Variante**) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 27 settembre 1971. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. modificato a seguito del **DPR n° 0143/pres del 12.07.2016** del Comune di Pordenone, è (vedi All.to **2**) corrispondente a: **Zona B.1.5 - residenziale a moderata densità**.

L'**immobile** in esecuzione, confina: a **nord** (foto **09-42-43** più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to **6**) con il piazzale interno del condominio destinato a *parcamento*, ad **est** e **sud** (foto **11** e Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to **6**) con *terreno di altra proprietà* e ad **ovest** (foto **43-44** più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to **6**) con altro locale adibito sempre a **garage**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to **2**) è composto da **un unico** vano (foto **44-45** in All.to **3**) con un livello di manutenzione e stato di fatto nella

norma, anche se come già citato, completamente occupato da materiale vario a titolo di **ripostiglio-magazzino** e, ovviamente, non più **box-auto**.

L'**immobile** (sub 28) dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo (solo parti perimetrali ed altezza) e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni piani-volumetriche ed attuale destinazione d'uso riscontrata è risultato **conforme** nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) e (vedi All.to 6) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico.

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 257/16** in riferimento agli **Immobili n° 1 e 2** non sono presenti attestati di certificazione e conformità per gli impianti idro-termo-sanitario. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: **di discreto pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di scarso livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona.** Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

\* \* \* \* \*

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,69**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: Inizio anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 2 - Interno 14; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento: il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 700,00 min - € 1.000,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Pordenone per tale categoria edilizia a residenza, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone

potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante. Box-Auto: il Valore al Mq espresso è pari al valore massimo tra quelli riportati (€ 800,00 min - € 1.100,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Pordenone per tale categoria edilizia a residenza, ridotto del 10% ed arrotondato per eccesso ad € 1.000,00 a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche delle buone ed oggettive potenzialità della specifica destinazione d'uso, oggi più che mai ricercata in ambito abitativo a carattere condominiale, nonostante la "stanca" situazione generale di mercato immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - appartamento Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) P4	sup lorda di pavimento	1,00	89,42	€ 700,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Terrazzi Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) P4	sup lorda di pavimento	0,70	9,66	€ 700,00
U.N.1 - I1 - cantina Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) PS	sup lorda di pavimento	0,70	7,00	€ 700,00
U.N.1 - I2 - garage Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub28 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PST	sup lorda di pavimento	1,00	16,47	€ 1.000,00

122,55

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: PORDENONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi;

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

- 1) **APPARTAMENTO:** Valore minimo pari ad Euro 700, rispetto al massimo di Euro 1000.
- 2) **BOX-AUTO:** Valore minimo pari ad Euro 800, rispetto al massimo di Euro 1100.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Appartamento, cantina e garage. 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>
U.N.1 - I1 - appartamento Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) P4	89,42	€ 700,00	€ 62.594,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie - Terrazzi Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) P4	9,66	€ 700,00	€ 6.762,00
U.N.1 - I1 - cantina Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub14 (A2/abitazione di tipo civile) PS	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
U.N.1 - I2 - garage Pordenone FG 34 mapp. 118 - sub28 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PST	16,47	€ 1.000,00	€ 16.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.726,00
Valore corpo			€ 90.726,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.726,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.726,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento, cantina e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	122,55	€ 90.726,00	€ 90.726,00



**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.608,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.117,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
17-05-2017 18:05:13

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Giannelli

MODULARIO  
F. - C. S. T. - 311



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

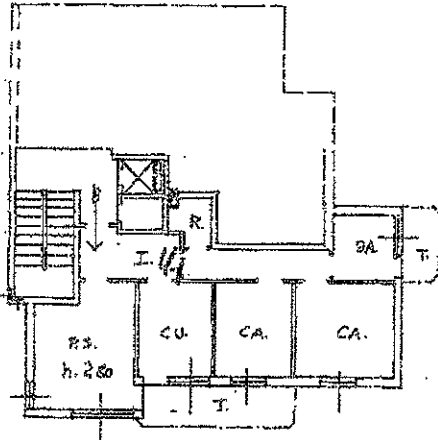
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via VILLANOVA

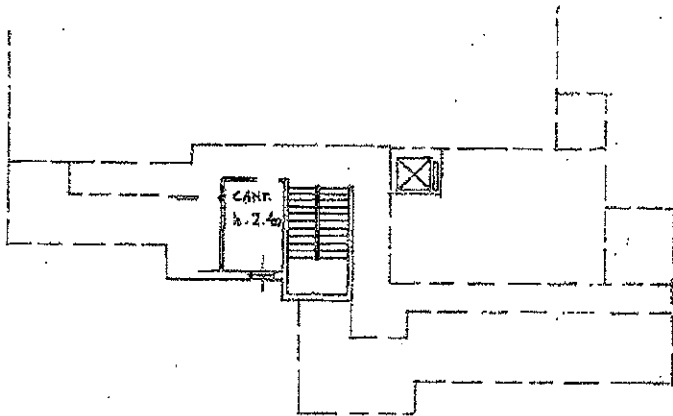
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SCHEDA SERIE M. N. 742526

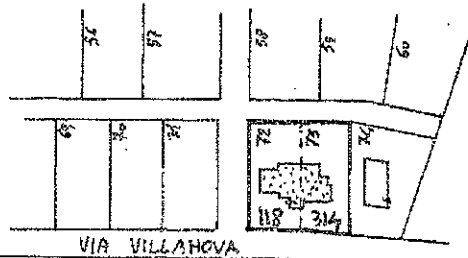


PIANTA QUARTO PIANO



PIANTA CANTINATO

F. n. 34  
Mapp. 118/314  
Lotto 72/73



PLAN. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Atto di Geometria  
della Provincia di PORDENONE

DATA 1-9-1971

Firma: [Signature]



SCHEDE NON PERMISSIVE - Foglio: 34 Particelle: 118 - Subalterno 14

MODULARIO  
F. - Col. S. T. - 118



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. Decreto - Legge 15 APRILE 1959, N. 282)

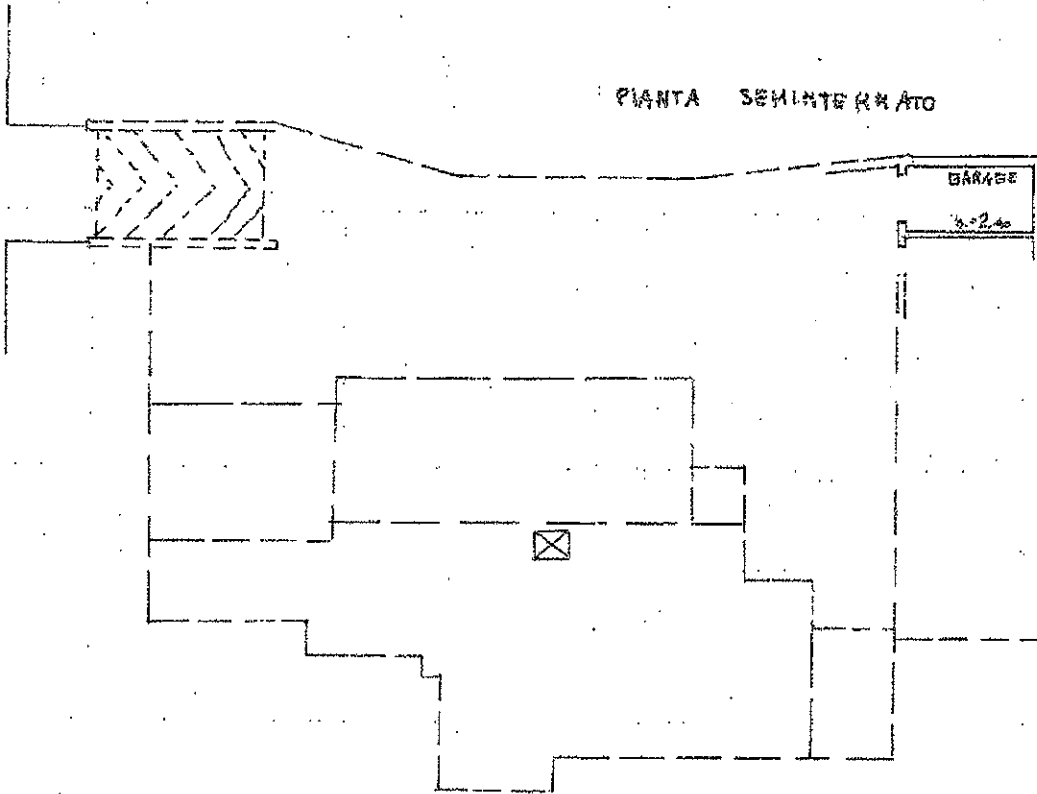
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via VILLANOVA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SCHEMA SERIE M N° 742527

PIANTA SEMINTERATO



PLAN. A: 2000

F. N. 34

Map. n. 118/314

Lotto 72/73

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Sezione al 11/04/2017  
D.C. 77/ARCO n. 2 pag. 1828

Compilata dal [REDACTED]

Iscritta all'Albo dei Geometri

della Provincia di Pordenone

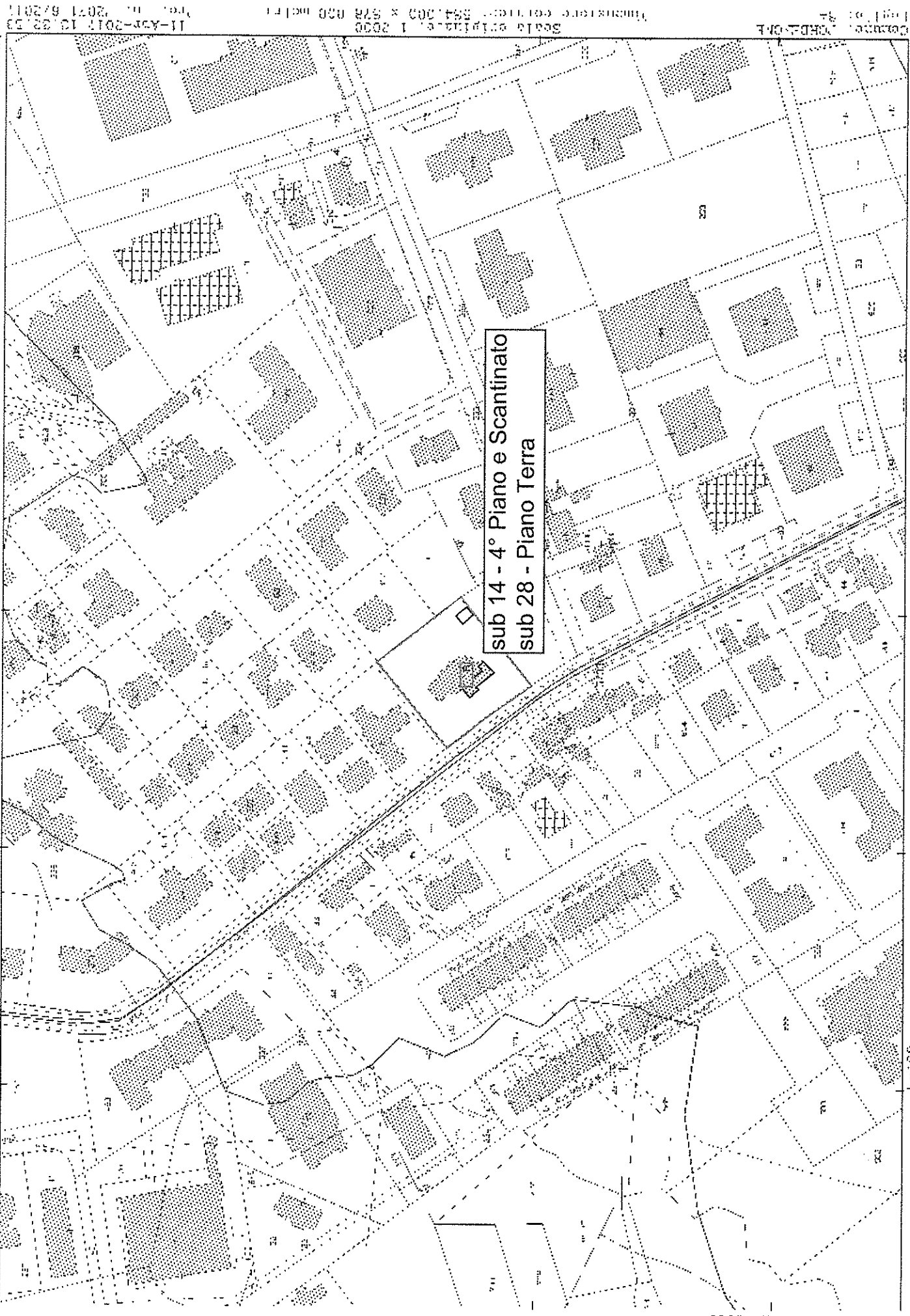
DATA 1-9-1971

Firma: [Signature]



Vis. del. 10.09.2011

Direz. e Proj. mod. d. Pagine e 271 e a Proj. mod. e Territor. 2011 - Foglio DE 0174



sub 14 - 4° Piano e Scantinato  
 sub 28 - Piano Terra

Scale originale: 1:2000  
 Dimensione foglio: 594,000 x 578,000 metri  
 Fog. n. 2011/8/2011  
 Comune: ORBASSANO

I Particella 1.8

L=500

N=1200