
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 Casetti 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 [A/2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

lotto 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 [A/2]

Dati catastali

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

lotto 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

2. Possesso :

Lotto I : Occupato

Lotto II : Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :

Lotto I : NO

Lotto II : NO

4. Creditori Istituiti

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

Candia Luigi

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 Cosselli 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 di piano sesto, con cantina al piano scantinato, ubicato nel Comune di Pordenone in Viale Marconi n. 16 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 di 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 esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- verifica della documentazione ipso-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

I. 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 5/1-6, 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 al 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: € 336.000,00
iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 al 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 al nn. 13334/1993

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.
 contro [redacted] derivante da: Verbale di pignoramento
 immobiliare
 trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 al 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] il 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, registrata a Sacle il 7.02.1959 al n. 933/1.

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:

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.

nr. 57131 trascritto a Pordenone in data 09/06/2009 al nr. 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]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Identificativo:** Nulla osta prot. 17360 del 18.12.1957
Infezione: [redacted] - 1° Lotto
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione del 1° 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
Infezione: Ing. Stefano Lucchese quale leg. rapp. della DENIA - Amministratore del Condominio San Giorgio II Lotto
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 rilasciata 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
Altra:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

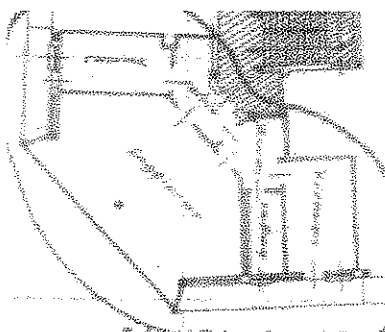
FG. 25 MAPP. 2034 SUB. 22

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 ed 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 Odarico.

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

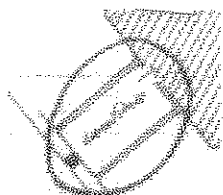
Le finiture sono costituite da:

- 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 piastrellate in ceramiche; intonaci al civile;
- bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (realizzato nel 1992);
- porte interne in legno lamburato o pannellato linto;
- vetrata del soggiorno in alluminio a tutta altezza con finestre con vetro-camera del tipo anto ribalta affiancata, per migliorare l'isolamento termico, da una parete/davanzale;
- finestre e porte-finestre in legno linto, 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 Ticina; 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 scanalato misura mq. 9 ca., ha pavimento in cemento e porta in legno lino.

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 ██████████ Piena proprietà

Fig. 20 mapp. 2034 sub. 22

Superficie complessiva di circa mq 127,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
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 giudiziarie, 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)

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

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] [redacted]

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, interna 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 [REDACTED]

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 27.06.2015):

12.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** attiva a favore di Erario dello Stato contro [REDACTED] derivante da: concessione o 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 al nn. 1284/129

- **ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione o garanzia di mutuo fondiario
importo ipoteca: € 352.500,00 - importo capitale: € 235.000,00
iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 al nn. 7984/1453

- **ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione o garanzia di mutuo
importo ipoteca: € 577.500,00 - importo capitale: € 330.000,00
iscritta a Pordenone in data 12/01/2012 al 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 al nn. 13334/1993

12.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare
trascritto a Pordenone in data 23/10/2014 al 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 al 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 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 al nn. 7983/5328.

15. PRATICHE EDILIZIE:

- > Identificativo: Nulla osta prot. 17360 del 18.12.1957

Intestazione: [REDACTED] - 1° Lotto
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione del 1° lotto del Condominio Palazzo S. Giorgio

L'autorizzazione di abitabilità prot.n. 25323 del 21.01.1957 è stata rilasciata con decorrenza dal 29.12.1958.

- **Identificativo:** Comunicazione prot.n. 60786 del 10.09.2012
 Intestazione: ing. Stefano Lucchese quale leg. rapp. della [REDACTED]
 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

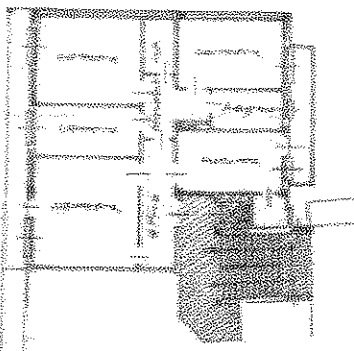
COMUNE DI PORDENONE

FG. 25 MAPP. 2034 SUB. 23

Si tratta di un appartamento posto al sesto piano, con confine al piano scantinato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio San Giorgio - Lotta 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 frulli 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 confina 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 finalità del diritto

2/3 di [redacted] Plena proprietà

Fg. 20 mapp. 2034 sub. 23

Superficie complessiva di circa mq 156,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lordo	136,00	1,00	136,00
terrazzini	sup reale lordo	20,00	0,50	10,00
confino	sup reale lordo	10,00	0,50	5,00
		156,00		141,00

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**14.1 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 bolzano 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.

14.2 Fonti di informazione:

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

14.3 Valutazione copri:

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

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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 Lotta	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

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

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 di stima
dott. geom. Pietro Canale

Ufficio Provinciale di Portofino - Territorio Serrati Cattolici - Direttore Dott. SSA MARIA LETIZIA SCHIACCI VENTURA

Vis. tel. 10 90 euro



19-01-2015 0 22
Prot. n. 146192/2015

Scala di Riferimento 1:1000
Dimensione foglio 305 300 x 275 000 metri

Comune PORTOFINO
Foglio 20 411 A

Particelle 203

100

N.700

MODULARIO
F. - Col. F.P. - 483



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 462)

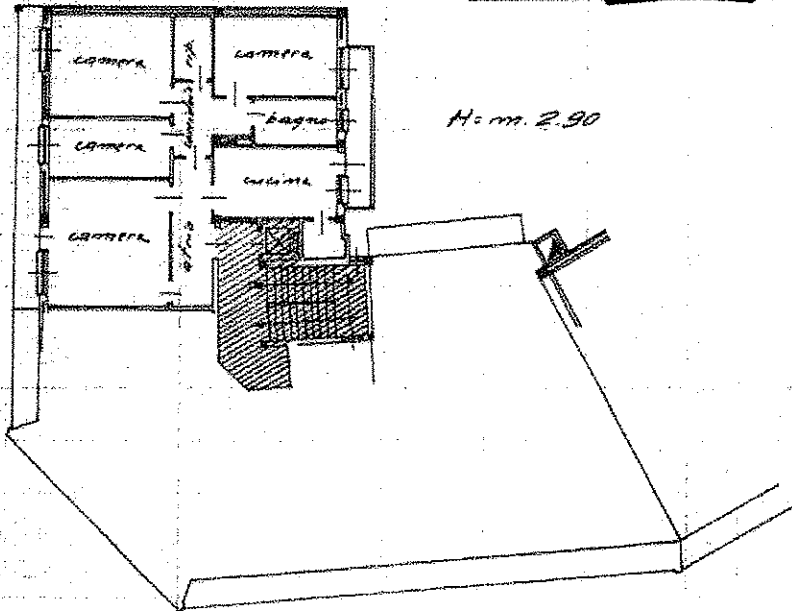
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pordenone Via B. Odorico Viale Marconi.

Ditta [redacted]

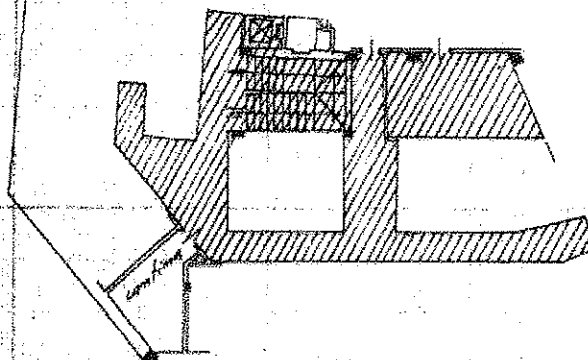
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine.

PIANTA SESTO PIANO

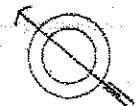
SCHEDA G. [redacted]



PIANTA SCANTINATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 NOV. 1960
PROT. N° 8898 M.G. 82

Mod. I n. 524661

Completata dal Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo geometri
della Provincia di Udine

DATA 15 06 1959

Firma: [redacted]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/06/2015 - Comune di PORDENONE (0388) - Foglio: 20 - Particella: 2034 - Subalterno: 23 - LE GUGLIELMO MARCONI n. 18 piano: 51-6 interno: 20.