Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **235/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: Trattasi di zona residenziale, costituita per lo più da complessi condominiali; lo stesso è collocato in zona semicentrale rispetto al centro di Pordenone. nello specifico come segue: Pordenone, in dialetto pordenonese della lingua veneta, in friulano standard ed in friulano occidentale Portenau in tedesco) è un comune italiano di 51 300 abitanti circa, capoluogo dell'omonima provincia nel Friuli-Venezia Giulia. In base alla legge regionale 26/2014 "Riordino del sistema Regione - Autonomie locali del Friuli Venezia Giulia" Pordenone è sede della UTI del "Noncello" di cui fa parte con i comuni di : Cordenons, Fontanafredda, Porcia, Roveredo in Piano, San Quirino e Zoppola. È la principale città del Friuli occidentale o Destra Tagliamento. Si trova presso la sponda del fiume Noncello, il cui breve corso dopo poco confluisce nel Meduna (quest'ultimo principale affluente del Livenza). La sua vocazione portuale si evidenziava anche nel nome Portus Naonis (in latino "porto del fiume Naone Noncello") La città è al centro di un'area urbana di circa 86 000 abitanti costituita con il comune di Cordenons, posto a est e quello di Porcia posto a ovest. Il territorio di Pordenone si trova nella zona di bassa pianura della Pianura padano-veneta, a sud delle Prealpi Venete e delle Prealpi Friulane. La collocazione del primo insediamento non è casuale: si trovava infatti su un percorso alternativo alla via Postumia, detto "Stradalta", che metteva in comunicazione le città romane di Opitergium (Oderzo) e Iulia Concordia (Concordia Sagittaria). La bassa pianura pordenonese è caratterizzata da abbondanza di acque e dal "fenomeno della risorgiva".

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]ota diritto 1/1, foglio 14, particella 476, subalterno 57, indirizzo Via leo Girolami n.6, interno 9, piano 1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza Vani n.2.0, superficie 35,00, rendita € € 253,06

2. Possesso

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento
Possesso: Al momento del sopralluogo risulta essere Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento
Creditori Iscritti: Condominio "F", Banca Popolare di Ravenna, EQUITALIA SUD S.P.A.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento posto al Piano primo con relative accessori
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. **Prezzo**

Bene: Via Leo Girolami n.6 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento
Prezzo da libero: € 34.266,67
Prezzo da occupato: € 34.266,67

Premessa

Con ordinanza del 19 Marzo 2018, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 03 Aprile 2018 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.
Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla pro-

cedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo http://pordenone.efisystem.it, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaperizia@efisystem.it;

f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti

nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Pordenone**
Via Leo Girolami n.6

Lotto: 001 - Appartamento

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

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

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Pordenone, Via Leo Girolami n.6

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Quota diritto 1/1, foglio 14, particella 476, subalterno 57, indirizzo Via Leo Girolami n.6, interno 9, piano 1, Comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza Vani n.2.0, superficie 35,00, rendita € € 253,06

Millesimi di proprietà di parti comuni: Allo stesso immobile competono anche 19,96/1000 di tutte le parti comuni del singolo fabbricato denominato (Condominio F) al quale le unità immobiliari appartengono, come per legge ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e/o per destinazione così come indicate del proprio regolamento di condominio.

Conforità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari in condominio. L'Immobile in oggetto si presenta visivamente in uno stato manutentivo medio. L'impianto elettrico, come pure per le parti idrauliche e termoidraulico risultano per quanto accertato disattivato ma a norma. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo medio, come pure per le pavimentazioni della zone giorno e notte, I sanitari dei bagni e come pure per le finiture interne. Per la caldaia ad uso del condominio, non è stato possibile verificarne lo stato d'uso in

quanto del tipo centralizzato e delimitata da apposito vano non accessibile al personale non autorizzato. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia, si può ritenere in uno stato manutentivo medio

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Oderzo.
Attrazioni paesaggistiche: • Santuario della Beata Vergine delle Grazie. Chiesa di stile neogotico, edificata in sostituzione di altra preesistente del XVII secolo, costruita tra il 1899 e il 1921. Custodisce uno dei più grandi.
Attrazioni storiche: • Duomo concattedrale di S. Marco, edificato a partire dal XIII secolo in stile romanico-gotico e rimaneggiato successivamente nel XVI e XVIII secolo. Contiene la pala d'altare denominata Madonna dell.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Note: Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di Pignoramento, risulta essere libero da persone, ma non dagli arredi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Ravenna contro [redacted] Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliar edella provincia di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 9364/1396; Importo ipoteca: € 72000; Importo capitale: € 45000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SU S.P.A. contro [redacted] Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliar edella provincia di Pordenone in data 09/12/2015 ai nn. 15411/2542; Importo ipoteca: € 254354,25; Importo capitale: € 508708,50.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliar edella provincia di Pordenone in data 24/08/2017 ai nn. 12149/8284.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento posto al Piano primo con relative accessori

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese condominiali inevase al momento sel sopralluogo: 2.816,67 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2816.67.
Spese condominiali inevase nei precedenti anni € 2020,30 (anno 2017 € 612,14) Spese condominiali inevase per l'anno in corso 2018 ammontano ad € 796.37
Millesimi di proprietà: 19,96 / 1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 143,50 kwh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Il Certificato energetico al mometo del sopralluogo risulta essere presente. Classe energetica "F" - lo stesso è stato redatto in data 09 Maggio 2013 dall?ingegnere Michele Taffarel, con studio a San Vendemmiano (TV) in Via San Giovanni n.49/2
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 16/11/2004 al 28/11/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Noatio Romano Jus, in data 16/11/2004, ai nn. 108858/20117; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Pordenone, in data 03/12/2004, ai nn. 19690/13008.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/11/2011 al 10/05/2013 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Noatio Romano Salvatore, in data 14/12/2011, ai nn. ; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Pordenone, in data 14/12/2011, ai nn. 17962/12452.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 10/05/2013 al 01/08/2014 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Broli Paolo, in data 10/05/2013, ai nn. 14136/4871; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Pordenone, in data 22/05/2013, ai nn. 6940/5110.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 01/08/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Rolando Laura, in data 01/08/2014, ai nn. 4092/3337; trascritto a Agenzia delle entrate, direzione Provinciale di Pordenone, in data 12/08/2014, ai nn. 9360/7017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29885
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/10/1993 al n. di prot. 29885
Rilascio in data 12/11/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 12888/96
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/03/1997 al n. di prot.
Rilascio in data 23/03/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 46436/97
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/05/1998 al n. di prot.
Rilascio in data 22/05/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 37356
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/05/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 26954
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Apertura di un nuovo accesso carraio su suolo pubblico
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/05/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 22/05/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 45850
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Lievi modifiche interne e modeste modifiche alle facciate edificio residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/10/2001 al n. di prot.
Rilascio in data 02/11/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 53673
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: Fine Lavori
Presentazione in data 30/05/2002 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo, non sono emerse particolarìta , ch eposa precludere a delle irregolarità all'immobile oggetto di pignoramento.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con DDC n.37 del 22 settembre 2014
Zona omogenea:	B Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diret-

	ta 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 - Ambiti residenziali di conservazione tipologica e di interesse ambientale - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 - Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. E' altresì consentita ai proprietari di aree con superficie complessiva di almeno 2.000 m^2 la presentazione di un Piano attuativo comunale esteso a tutta l'area oggetto dell'intervento, previo preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso i parametri edificatori saranno quelli previsti dal P.A.C. stesso ed in conformità alle prescrizioni del successivo art. 26. L'indice fondiario sarà inteso quale indice territoriale. a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO Residenziale. Sono consentite le destinazioni d'uso alberghiera e ricettivo-complementare,direzionale, commerciale al dettaglio e artigianale di servizio nelle percentuali specificate per ciascuna sottozona con l'esclusione della Zona B0. Per la sola destinazione d'uso artigianale di servizio, nelle sottozone B1,B1.5 e B2 la stessa potrà eccedere i limiti percentuali imposti dalle singole sottozone per le destinazioni d'uso non residenziali fermo restando che le altre destinazioni consentite non potranno ampliarsi per effetto di tale incremento; in tal caso la destinazione d'uso artigianale di servizio, diversamente da quanto previsto nel paragrafo "Altri elementi normativi " del presente articolo, potrà successivamente essere trasformata solo in residenziale.Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme. Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme. I servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati in tutte le sottozone B ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi. In questa zona omogenea non sono ammessi

	centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0. c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m^3, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. d) Nel caso l'ampliamento di cui sopra avvenga mediante sopraelevazione per non più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso potrà avvenire fino al filo del fabbricato originario con la sola limitazione che l'altezza dell'edificio sopraelevato non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti e che siano rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dal presente articolo nonché la normativa antisismica. 6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente

	all'interno della zona B. 7. DISTANZA DAI CONFINI a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona. 8. PARCHEGGI STANZIALI a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m^2/10 m^3 di volume degli edifici. b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. 9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su. b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata. c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per Su > 250 m^2 = 80% della Su. 10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2, la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente: - per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv; - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv; - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2: 200% della Sv; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti; d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art.

	125 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci; b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale; c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile; d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. ARTICOLO 26 ZONA B – zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta Definizione e finalità la zona individuata con il presente articolo è costituita dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o arzialmente edificate, che, in relazione alla loro localizzazione nel territorio comunale ed alla preesistenza di fabbricati tipologicamente e morfologicamente incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue, necessita di interventi unitari di trasformazione e/o riqualificazione urbana al fine di dotare le aree di attrezzature collettive strategiche nel sistema dei servizi cittadini. il p.a.c. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno delle aree perimetrate dalle tavole grafiche del p.r.g.c. dovrà essere finalizzato alla ristrutturazione urbanistica e/o alla riqualificazione urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini. modalità di attuazione l'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio indiretto previa predisposizione di un p.a.c.. destinazioni d'uso residenziale. sono ammesse destinazioni d'uso

	non residenziali, quali commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare ed artigianale di servizio, in riferimento alle specifiche indicazioni formulate dallo strumento attuativo per ogni singolo ambito. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme. le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme. i servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati a libera localizzazione all'interno delle aree perimetrate secondo le prescrizioni di cui allo specifico strumento attuativo., ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi. titolo secondo – zone territoriali omogenee 49 in questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. interventi edilizi ammessi sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale come recepiti dallo strumento di attuazione indiretta. parametri edificatori gli indici territoriali sono specificati nelle tavole grafiche del p.r.g.c. salvo casi particolari di cui alle specifiche schede delle zone b/ru. le altezze massime dei fabbricati saranno determinate dallo specifico, strumento di attuazione indiretta. la distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza degli edifici. e' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. e' consentita l'edificazione a confine nei casi previsti dal codice civile. la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m e la distanza tra pareti finestrate è pari a 10,00 m. i piani attuativi potranno stabilire distanze diverse da quanto sopra prescritto attraverso l'indicazione di allineamenti obbligatori
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:	2.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	15.00 ml

Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo, non sono emerse particolarìta , ch eposa precludere a delle irregolarità all''immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativi accessori sito in Comune di Pordenone (PN) in Via Leo Girolami n.6. L'immobile ad uso civile abitazione al momento del sopralluogo si presenta libero da persone ma non dagli arredi. Le pareti si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, tinteggiate di colore bianco ed i serramenti esterni sono del tipo in pvc con vetrazione singola e vetro camera. Le pavimentazioni interne sia per la zona giorno e sia per la zona notte sono in ceramica di colorazioni diverse. I serramenti interni, tutti in legno, di colore bianco. Le pavimentazioni esterni perimetrali dei marciapiedi sono in piastrelle, mentre per gli ingressi e gli spazi di manovra sono in asfalto; diversamente la rampa che porta al piano seminterrato ad uso servizi è a sfondo in calcestruzzo lisciato di colore diverso. Gli sporti del tetto in calcestruzzo con finitura a malta fina. All'interno dello stesso lotto ci sono alcune zone adibite a verde condominiale.

Descrizione dello Stato dei luoghi:
Nella zona antistante al Fabbricato residenziale, ci sono dei posti auto ad uso dello stesso che danno direttamente all'accesso pedonale e carraio. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale si accede al vano scale condominiale, zone disimpegno ascensore e scale che conducono al piano seminterrato ad uso cantine e garage. Proseguendo il sopralluogo, attraverso la scala interna, si accede al piano primo dove è collocato l'immobile oggetto di pignoramento. Lo stesso viene identificato con il numero di interno 9. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso condominiale, si accede direttamente alla zona giorno, cucina e camera costituita da un unico vano. Allo stesso compete anche un wc diviso da un vano adibito a disimpegno. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un terrazzo delimitato da un muretto in cls con sovrastante parapetto in ferro, ed una cantina posta al piano seminterrato. Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura cosi suddivisa:

-Fondazioni perimetrali e di collegamento in c.a. del tipo a platea ;

-Muratura al piano seminterrato in cls di misure variabili;
-Il solaio del piano terra del tipo a piastra e caldana a spessore variabile;

-I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

-Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldana a spessore variabile;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere cosi riassunte:

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/notte in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;
-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente di colore bianco;
-Serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, a protezione tapparelle in plastica ;
-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati con finitura in malte fine;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato, ma non è stato possibile verificarne le caratteristiche e delle tubazioni stesse;

-Adduzione del gas avviene mediante tubazioni generali;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori
-Tutte le utenze sono state disattivate;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;
in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo medio.

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

Superficie complessiva di circa mq **37,00**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel: 1993
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55
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: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari ed abitazioni plurifamiliari in condominio. L'Immobile in oggetto si presenta visivamente in uno stato manutentivo sufficiente. L'impianto elettrico, come pure per le parti idrauliche e termoidraulico risultano per quanto accertato disattivato ma a norma. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo buono, come pure per le pavi-

mentazioni della zone giorno, notte, I sanitari dei bagni e come pure per le finiture interne. Per la caldaia, che risulta essere del tipo centralizzato, ad uso del condominio, non è stato possibile verificarne lo stato d'uso in quanto del tipo centralizzato e delimitata da apposito vano non accessibile al personale non autorizzato. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia, si può ritenere in uno stato manutentivo sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	36,00	€ 1.000,00
			36,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Appartamento

1. Cantina

Posto al piano seminterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 4.0 mq
Destinazione urbanistica: Residenziale
Valore a corpo: € **3000**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 1993
Impianto a norma.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Centralizzato
Stato impianto: normale
Potenza nominale: 235
Epoca di realizzazione/adeguamento: 2002
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità.
Note: L'impianto centralizzato in oggetto è atto alla produzione di Acqua calda sanitaria, climatizzazione invernale ed estiva.

Condizionamento e climatizzazione:
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note Con impianto centralizzato

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Comparativa

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: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare .

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	37,00	€ 1.000,00	€ 37.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.000,00
Valore corpo	€ 37.000,00
Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	37,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

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%)	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali inevase al momento del sopralluogo	€ 2.816,67

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 38.816,67**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 38.816,67**

Note finali dell'esperto:
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.
Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli l'immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive , delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato.
Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Allegati

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
Allegato 4	Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
Allegato 5	Certificazioni anagrafiche
Allegato 6	Atto Notarile
Allegato 7	Banca dati quotazioni immobiliari
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 10	Modulo richiesta dati esecutato, Amministratore e prospetto spese condominiali

Data generazione:
12-09-2018 18:09:15

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 235 / 2017

PROMOSSO DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

ALLEGATO N.1 "VISURE CATASTALI, STORICA, ESTRATTO MAPPA E COPIA PLANIMETRIE"

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2018

Data: 20/04/2018 - Ora: 11.16.30 Segue
Visura n.: PN0033351 Pag: 1

Dati della richiesta	[redacted]
Soggetto individuato	**Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORDENONE (Codice: G888) Provincia di PORDENONE** [redacted]

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.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		14	476	57			A/2	2	2 vani	**Totale: 37 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 35 m²**	**Euro 253,06**	VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: 1 interno: 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		14	476	97			C/2	5	4 m²	**Totale: 4 m²**	**Euro 9,71**	VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 2 m² 4 Rendita: Euro 262,77

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2014 Repertorio n.: 4092 Rogante: ROLANDO LAURA Sede: MESTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7017.1/2014)		

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 9128 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BRISOTTO OSCAR**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Data: 20/04/2018 - Ora: 11.19.57 Segue
Visura n.: PN0033357 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PORDENONE (Codice: G888)** **Provincia di PORDENONE** **Foglio: 14 Particella: 476 Sub.: 57**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	57			A/2	2	2 vani	Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte**: 35 m²	Euro 253,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: 1 interno: 9;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	57			A/2	2	2 vani		Euro 253,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 protocollo n. PN0133593 in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42504.1/2014)
Indirizzo	, VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: 1 interno: 9;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	57			A/2	2	2 vani		Euro 253,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2002 protocollo n. 213939 in atti dal 06/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13401.1/2002)
Indirizzo					, VIA L. GIROLAMI n. 6 piano: 1 interno: 9;							
Annotazioni					classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	57			A/2	2	2 vani		Euro 253,06 L. 490.000	VARIAZIONE del 06/12/2001 protocollo n. 206246 in atti dal 06/12/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5576.1/2001)
Indirizzo					, VIA L. GIROLAMI piano: 1;							
Annotazioni					classamento proposto (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 01/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2014 Repertorio n.: 4092 Rogante: ROLANDO LAURA Sede: MESTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7017.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 10/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/08/2014
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/05/2013 Repertorio n.: 14136 Rogante: BROLI PAOLO Sede: CONEGLIANO Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 5110.2/2013)		

Situazione degli intestati dal 28/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 10/05/2013
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/12/2011 Repertorio n.: 277839 Rogante: ROMANO SALVATORE Sede: ODERZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12452.1/2011)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione degli intestati dal 16/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/11/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 108858 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13008.1/2004)		

Situazione degli intestati dal 06/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 16/11/2004
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/12/2001 protocollo n. 206246 in atti dal 06/12/2001 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5576.1/2001)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	40			area urbana					VARIAZIONE del 30/12/1999 protocollo n. 47398 in atti dal 30/12/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5730.1/1999)
Indirizzo	VIA L. GIROLAMI piano: T;											

Situazione degli intestati dal 30/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/12/2001
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 30/12/1999 protocollo n. 47398 in atti dal 30/12/1999 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5730.1/1999)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476				area urbana		2743 m²			VARIAZIONE del 20/03/1995 in atti dal 04/04/1995 STRALCIO AREE URBANE (n. 851/A.1/1995)
Notifica	-				Partita	1012459		Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione degli intestati dal 16/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/12/1999
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1996 protocollo n. 46610 Voltura in atti dal 28/12/1999 Repertorio n.: 30081 Rogante: CORSI Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 3282 del 17/09/1996 FUSIONE SOCIETA' (n. 874.1/1997)		

Situazione degli intestati dal 20/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 16/12/1996
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/03/1995 in atti dal 04/04/1995 Registrazione: STRALCIO AREE URBANE (n. 851/A.1/1995)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 9131 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BRISOTTO OSCAR**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Data: 20/04/2018 - Ora: 11.20.21 Segue
Visura n.: PN0033359 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PORDENONE (Codice: G888)** **Provincia di PORDENONE** **Foglio: 14 Particella: 476 Sub.: 97**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	97			C/2	5	4 m²	Totale: 4 m²	Euro 9,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	97			C/2	5	4 m²		Euro 9,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 protocollo n. PN0133633 in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 42544.1/2014)
Indirizzo	VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: S1;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	97			C/2	5	4 m²		Euro 9,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2002 protocollo n. 213939 in atti dal 06/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13401.1/2002)
Indirizzo					, VIA L. GIROLAMI n. 6 piano: S1;							
Annotazioni					classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	97			C/2	5	4 m²		Euro 9,71 L. 18.800	VARIAZIONE del 06/12/2001 protocollo n. 206246 in atti dal 06/12/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5576.1/2001)
Indirizzo					, VIA L. GIROLAMI piano: S1;							
Annotazioni					classamento proposto (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 01/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/08/2014 Repertorio n.: 4092 Rogante: ROLANDO LAURA Sede: MESTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7017.1/2014)		

Situazione degli intestati dal 10/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/08/2014
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/05/2013 Repertorio n.: 14136 Rogante: BROLI PAOLO Sede: CONEGLIANO Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 5110.2/2013)		

Situazione degli intestati dal 28/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 10/05/2013
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/12/2011 Repertorio n.: 277839 Rogante: ROMANO SALVATORE Sede: ODERZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12452.1/2011)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione degli intestati dal 16/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/11/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 108858 Rogante: JUS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13008.1/2004)		

Situazione degli intestati dal 06/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 16/11/2004
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/12/2001 protocollo n. 206246 in atti dal 06/12/2001 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5576.1/2001)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476	40			area urbana					VARIAZIONE del 30/12/1999 protocollo n. 47398 in atti dal 30/12/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5730.1/1999)
Indirizzo	VIA L. GIROLAMI piano: T;											

Situazione degli intestati dal 30/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/12/2001
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 30/12/1999 protocollo n. 47398 in atti dal 30/12/1999 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 5730.1/1999)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	476				area urbana		2743 m²			VARIAZIONE del 20/03/1995 in atti dal 04/04/1995 STRALCIO AREE URBANE (n. 851/A.1/1995)
Notifica	-				Partita	1012459		Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/04/2018

Situazione degli intestati dal 16/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/12/1999
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1996 protocollo n. 46610 Voltura in atti dal 28/12/1999 Repertorio n.: 30081 Rogante: CORSI Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 3282 del 17/09/1996 FUSIONE SOCIETA' (n. 874.1/1997)		

Situazione degli intestati dal 20/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 16/12/1996
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/03/1995 in atti dal 04/04/1995 Registrazione: STRALCIO AREE URBANE (n. 851/A.1/1995)		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 9131 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BRISOTTO OSCAR**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 20/04/2018 - n. PN0033353 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

MODULARIO
F. Catasto 214

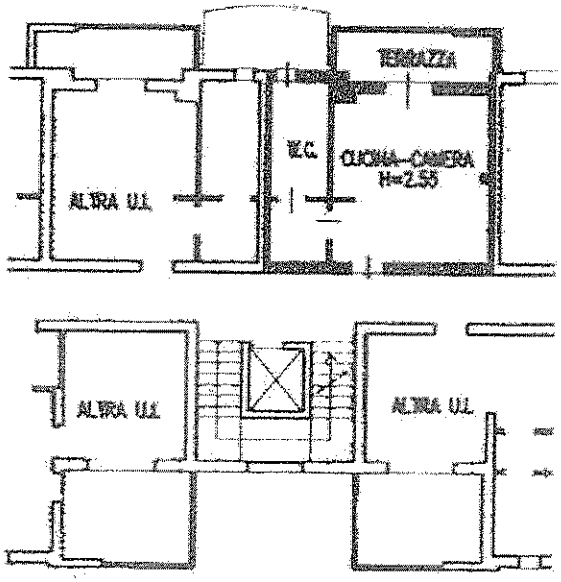
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEL

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

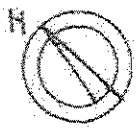
Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via LEO GIROLAMI civ

Ditta: [redacted] propr. 1000/1000 [redacted]



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2c

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal ARCHITETTO [redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 16 P. 576 sub. 52	Iscritto all'albo de ARCHITETTI della provincia di PORDENONE data ..... Firma [redacted]	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - Foglio: 14 Particella: 476 - Subalterno 57 >
VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: 1 interno: 9
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 20/04/2018 - n. PN0033353 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 20/04/2018 - n. PN0033354 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

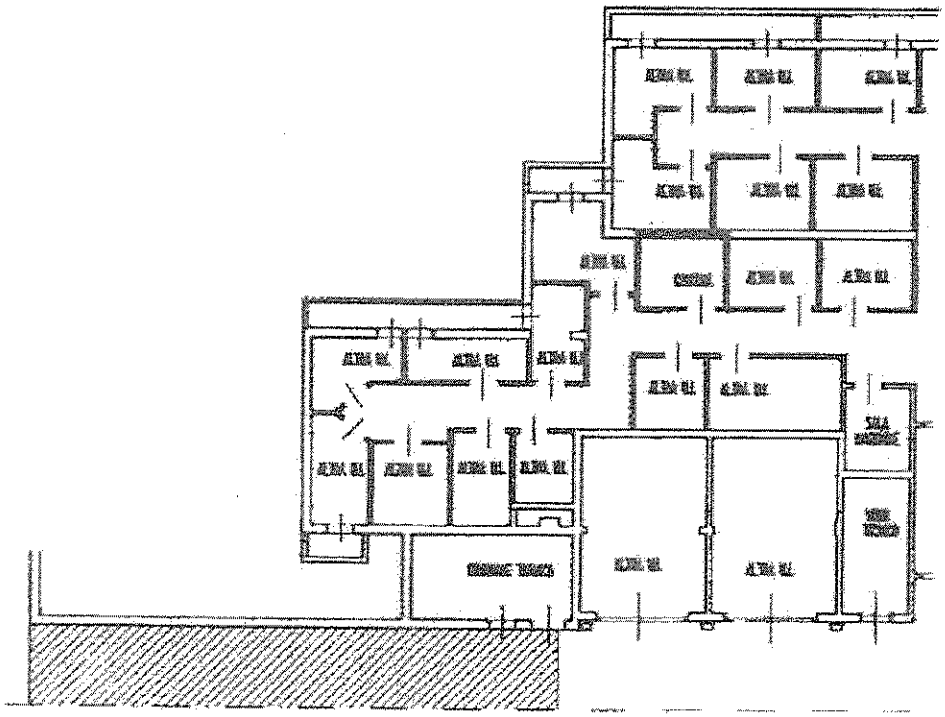
MODULARIO
F. Catasto 214

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

MOD. BN (CEU

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via LEO GIROLAMI civ

[redacted] propr. 1000/1000 [redacted]



PIANO SCANTINATO
H= 2.70 m

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 20

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCHITETTO
[redacted]
iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di PORDENONE
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 14 n. 476 sub. 97

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 14 Particella: 476 - Subalterno 97 >
VIA LEO GIROLAMI n. 6 piano: S1

Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 20/04/2018 - n. PN0033354 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 14 Particella: 476 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARIO
F. - Catasto - 421

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

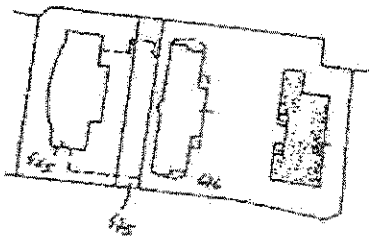
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune PORDENONE	C.T. Sez. ... Fgl. 14 Mapp. 476
Via/piazza LEO GIROLAMI n. ...	C.E.U. Sez. ... Fgl. 14 Mapp. 476
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 00	Tipo mappale n. 174404 del 11.10.04



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo ...		data
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		firma e timbro
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 14 Particella: 476 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

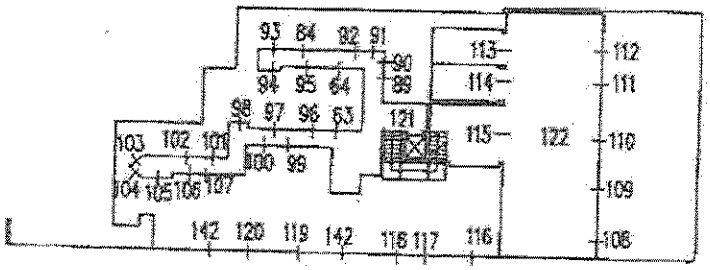
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

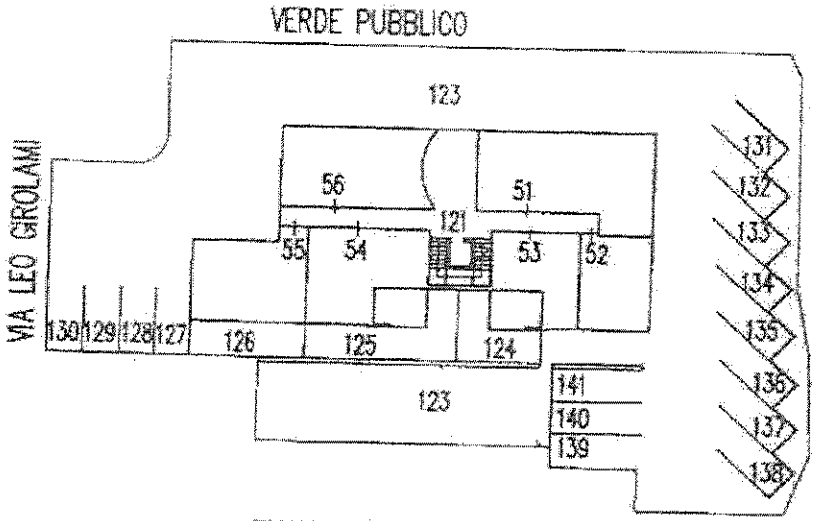
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE		14	476	174404	11.10.2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

IL TECNICO

Sinuoso timbro

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 402

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

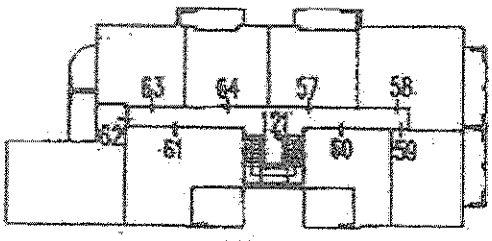
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

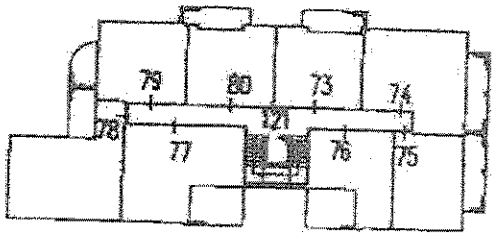
Pag. n. 2 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE		14	476	174404	11.10.2001

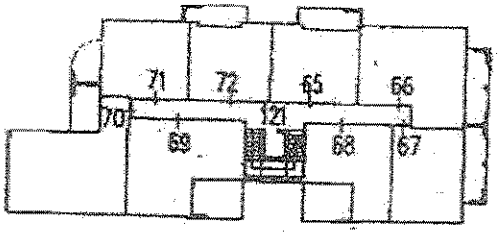
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



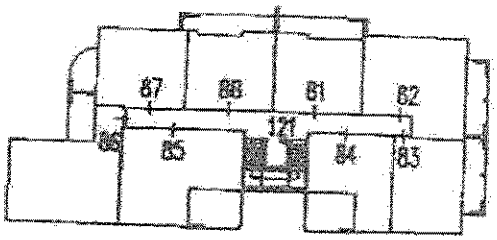
PIANO PRIMO



PIANO TERZO



PIANO SECONDO



PIANO QUARTO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

IL TECNICO

firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 14 Particella: 476 - Elaborato planimetrico > - Sub:
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. - Catasto - 433

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE	/	14	476	174404	11.10.2001

Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
476	40	via Leo Girolami		S1			area urbana di mq 1.386
		area urbana soppressa					
476	51	via Leo Girolami		T			abitazione
476	52	via Leo Girolami		T			abitazione
476	53	via Leo Girolami		T			abitazione
476	54	via Leo Girolami		T			abitazione
476	55	via Leo Girolami		T			abitazione
476	56	via Leo Girolami		T			abitazione
476	57	via Leo Girolami		1			abitazione
476	58	via Leo Girolami		1			abitazione
476	59	via Leo Girolami		1			abitazione
476	60	via Leo Girolami		1			abitazione
476	61	via Leo Girolami		1			abitazione
476	62	via Leo Girolami		1			abitazione
476	63	via Leo Girolami		1/S			abitazione
476	64	via Leo Girolami		1/S			abitazione
476	65	via Leo Girolami		2			abitazione
476	66	via Leo Girolami		2			abitazione
476	67	via Leo Girolami		2			abitazione
476	68	via Leo Girolami		2			abitazione
476	69	via Leo Girolami		2			abitazione
476	70	via Leo Girolami		2			abitazione
476	71	via Leo Girolami		2			abitazione
476	72	via Leo Girolami		2			abitazione
476	73	via Leo Girolami		3			abitazione
476	74	via Leo Girolami		3			abitazione
476	75	via Leo Girolami		3			abitazione
476	76	via Leo Girolami		3			abitazione
476	77	via Leo Girolami		3			abitazione

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

L'operatore

IL TECNICO

firma e timbro

MODULARIO
F. - Catasto - 433

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE	/	14	476	174404	11.10.2001

Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
476	78	via Leo Girolami		3			abitazione
476	79	via Leo Girolami		3			abitazione
476	80	via Leo Girolami		3			abitazione
476	81	via Leo Girolami		4			abitazione
476	82	via Leo Girolami		4			abitazione
476	83	via Leo Girolami		4			abitazione
476	84	via Leo Girolami		4/S			abitazione
476	85	via Leo Girolami		4			abitazione
476	86	via Leo Girolami		4			abitazione
476	87	via Leo Girolami		4			abitazione
476	88	via Leo Girolami		4			abitazione
476	89	via Leo Girolami		S1			cantina
476	90	via Leo Girolami		S1			cantina
476	91	via Leo Girolami		S1			cantina
476	92	via Leo Girolami		S1			cantina
476	93	via Leo Girolami		S1			cantina
476	94	via Leo Girolami		S1			cantina
476	95	via Leo Girolami		S1			cantina
476	96	via Leo Girolami		S1			cantina
476	97	via Leo Girolami		S1			cantina
476	98	via Leo Girolami		S1			cantina
476	99	via Leo Girolami		S1			cantina
476	100	via Leo Girolami		S1			cantina
476	101	via Leo Girolami		S1			cantina
476	102	via Leo Girolami		S1			cantina
476	103	via Leo Girolami		S1			cantina
476	104	via Leo Girolami		S1			cantina
476	105	via Leo Girolami		S1			cantina
476	106	via Leo Girolami		S1			cantina

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

MODULARIO
F. - Catasto - 433

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3, di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE	/	14	476	174404	11.10.2001

Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
476	107	via Leo Girolami		S1			cantina
476	108	via Leo Girolami		S1			garage
476	109	via Leo Girolami		S1			garage
476	110	via Leo Girolami		S1			garage
476	111	via Leo Girolami		S1			garage
476	112	via Leo Girolami		S1			garage
476	113	via Leo Girolami		S1			garage
476	114	via Leo Girolami		S1			garage
476	115	via Leo Girolami		S1			garage
476	116	via Leo Girolami		S1			garage
476	117	via Leo Girolami		S1			garage
476	118	via Leo Girolami		S1			garage
476	119	via Leo Girolami		S1			garage
476	120	via Leo Girolami		S1			garage
476	121	via Leo Girolami					vano scala condominio
		bene non censibile comune ai sub dal 51 al 107					
476	122	via Leo Girolami					area di manovra
		bene non censibile comune ai sub dal 108 al 115					
476	123	via Leo Girolami					area di manovra
		bene non censibile comune ai sub dal 51 al 120					
476	124	via Leo Girolami corte esclusiva del sub n. 53					di mq 19
476	125	via Leo Girolami corte esclusiva del sub n. 54					di mq 29,45
476	126	via Leo Girolami corte esclusiva del sub n. 55					di mq 18,60
476	127	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	128	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	129	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	130	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	131	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	132	via Leo Girolami					posto auto esterno

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

data

firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 14 Particella: 476 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Ultima Stampa in presenza

MODULARIO
E. - Catasto - 433

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 4 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PORDENONE	/	14	476	174404	11.10.2001

Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
476	133	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	134	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	135	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	136	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	137	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	138	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	139	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	140	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	141	via Leo Girolami					posto auto esterno
476	142	via Leo Girolami					locali tecnici
		bene non censibile comune ai sub dal 51 al 141					

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

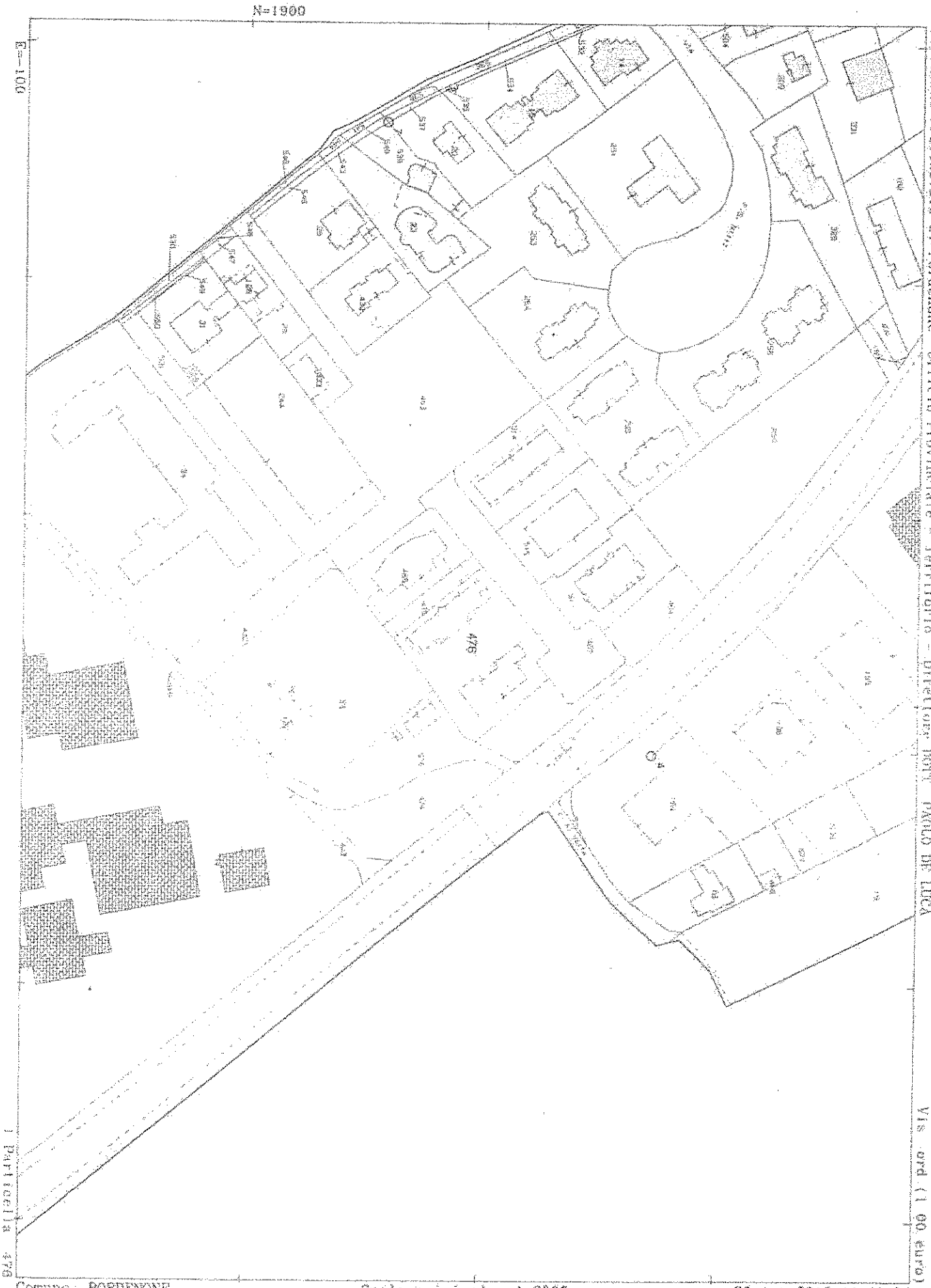
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

L'operatore

IL TECNICO

data

firma e timbro



Comune: PORDENONE
Foglio: 14
Richiedente: BRISOTTO OSCAR

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

20-Apr-2018 11:17:24
Prot. n. PN0033352/2018