Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **189/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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: Largo Cervignano n.67 Pordenone (Pordenone) - 33170
Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è caratterizzata da un perimetro irregolare determinato dalle singole abitazioni e dai complessi condominiali contermini all'area stessa. Un dato da rilevare è la presenza di estesi prati che si adattano alla modellazione del terreno determinando una piacevole percezione di carattere paesaggistico. Nella immediate vicinanze, ci sono negozi, Bar, scuole e qualsiasi altro tipo di attività commerciale. La tipologia di questo complesso residenziale in Linea, è quella di avere le area limitrofi e quelle di accesso pedonali uniche tra loro, in quanto si affacciano tutte verso l'interno dello stesso complesso. L'immobile in definitiva è collocatao in una zona residenziale normale.

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali:
COMUNE DI PORDENONE, [redacted] esclusivamente per L'area, con quota di possesso 1/1
[redacted] quota di possesso 1/2

-Foglio 17, particella 71, subalterno 47, scheda catastale 2796 del 04-09-1982, indirizzo Largo cervignano , scala -, interno -, piano 1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 85 mq, rendita € € 451,90,

-Foglio 17, particella 71, subalterno 90, scheda catastale 2797 del 04-09-1982, indirizzo Largo Cervignano, scala -, interno -, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16,00, superficie 16,00, rendita € € 56,19

2. Possesso

Bene: Largo Cervignano n.67 Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Cervignano n.67 Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Cervignano n.67 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Creditori Iscritti: Unicredit spa, Uniriscossioni S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Largo Cervignano n.67 -Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: Immobile residenziale

Regime Patrimoniale: comunione legale
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Largo Cervignano n.67 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Cervignano n.67 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: Immobile residenziale
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Largo Cervignano n.67 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

PREMESSA:

Con ordinanza del 28-11-2016, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, 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 13 Dicembre 2016 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 procedura 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 (Pordenone)**
Località/Frazione -
Largo Cervignano n.67

Lotto: 001

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: Immobile residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: -, Largo Cervignano n.67

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] in comproprietà con [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] in comproprietà con [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: Non essendoci annotazioni nel documento rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone, si ritiene opportuno, visto anche l'articolo 159 del cc che il regime patrimoniale degli esecutati sia in Comunione legale.
1/1 COMUNE DI PORDENONE, C.F. 80002150938 esclusivamente per L'area su cui insiste l'intero complesso residenziale

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
-Comune di PN - C.F. 80002150938 esclusivamente per L'area, con quota di possesso 1/1
[redacted]

Foglio 17, particella 71, subalterno 47, scheda catastale 2796 del 04-09-1982, indirizzo Largo Cervignano , scala -, interno -, piano 1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 85 mq, rendita € € 451,90

Foglio 17, particella 71, subalterno 90, scheda catastale 2797 del 04-09-1982, indirizzo Largo Cervignano, scala -, interno -, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16,00, superficie 16,00, rendita € € 56,19

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si dichiara la non conformità catastale

Note: Con riferimento alla D.I.A. depositata preso gli uffici Comunali del Comune di Pordenone, consistenti nel realizzo di un piccolo ripostiglio cieco con disimpegno dalla camera da letto e nello spostamento del foro della porta di entrata del bagno, mediante giusta comunicazione n.45301 repertorio n.45301 del 03 Ottobre 1996, si dichiara la NON conformità catastale in quanto non sono state aggiornate le schede catastali.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale; note: Con riferimento alla D.I.A. depositata preso gli uffici Comunali del Comune di Pordenone, consistenti nel realizzo di un piccolo ripostiglio cieco con disimpegno dalla camera da letto e nello spostamento del foro della porta di entrata del bagno, mediante giusta comunicazione n.45301 repertorio n.45301 del 03 Ottobre 1996, si dichiara la non conformità catastale in quanto non sono state aggiornate le schede catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è caratterizzata da un perimetro irregolare determinato dalle singole abitazioni e dai complessi condominiali contermini all'area stessa. Un dato da rilevare è la presenza di prati e stradine interne che si adattano alla modellazione del terreno. Nella immediate vicinanze, ci sono negozi, Bar, scuole e qualsiasi altro tipo di attività commerciale. La tipologia di questo complesso residenziale in Linea, è quella di avere le area limitrofi e quelle di accesso pedonali uniche tra loro, in quanto si affacciano tutte verso l'interno dello stesso complesso .
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: Centri Commerciali.
Attrazioni paesaggistiche: Sorgenti del Gorgazzo a Polcenigo, le grotte di Pradis, .
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:

Occupato da [redacted] e [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 19/12/2014 per l'importo di euro 4.200,00 con cadenza mensile, oltre ad € 50,00 mensili per spese Registrato a Agenzia Entrate di Pordenone
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2018

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro [redacted] Derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 02/12/2004 ai nn. 19542/4172; Importo ipoteca: € 113.000,00; Importo capitale: € 226.000,00; Note: L'iscrizione di Ipoteca viene eseguita sulle seguenti unità immobiliari:
Foglio 17 , particella 71, Sub.47, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita € 451,90
Foglio 17, particella 71, Sub.9', Cat.C/6, Classe 3, Consistenza 16,0 mq, rendita € 56,19 .

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca Annotazione e Iscrizione annotata a favore di Uniriscossioni S.P.A. contro [redacted] (Cancellazione totale in data 28-12-2012) Derivante da: 300 Ipoteca legale ai sensi dell''articolo 77 PR 602/73 modificato dal DLgs 46/99 e dal Dlgs 193/01; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 20/11/2006 ai nn. 20772/5460; Importo ipoteca: € 2.496,62; Importo capitale: € 1.248,31; Note: L'ipoteca viene seguita per le seguenti unità immobiliari:
Foglio 17 , particella 71, Sub.47, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita € 451,90
Foglio 17, particella 71, Sub.9', Cat.C/6, Classe 3, Consistenza 16,0 mq, rendita € 56,19 .

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [redacted] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7940/5388; il Pignoramento viene eseguito per le seguenti unità immobiliari:
Foglio 17 , particella 71, Sub.47, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, rendita € 451,90
Foglio 17, particella 71, Sub.9', Cat.C/6, Classe 3, Consistenza 16,0 mq, rendita € 56,19 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile residenziale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Si
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Coma da nota allegata inviatami dal Dott. Marco Palin in qualità di Amministratore Protempore, le spese condominiali inevase al 31-12-2016 ammontano ad € 2.538,54 Per l'anno in corso non è stato possibile reperire alcuna documentazione ulteriore in quanto lo stesso amministratore indice la riunione a fine Giugno di ogni anno.
Millesimi di proprietà: 15,173 – Quota 75,87 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si precisa che l'immobile oggetto di Pignoramento, fa parte di un complesso residenziale denominato "Schiera dei fiori" e lo stesso è stato costruito in forza alla Concessione edilizia del 1979 con edilizia convenzionata pubblica per complessivi 56 alloggi, Legge 05-08-1978 n.457 art.36 e 41 e fondi F.R.C.E. (I.A.C.P. di Pordenone)
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: EL gl, nren 138,27 Kwh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] come indicato nel certificato rilasciato dagli uffici demografici del Comune di Pordenone al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi , in data 30/09/2004, ai nn. 40917/11462; trascritto a Agenzia delle entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Venezia, in data 02/12/2004, ai nn. 19541/12911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22327/IV / 79
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di due fabbricati per complessivi 56 alloggi e 28 garage
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/02/1980 al n. di prot. 22327/IV / 79
Rilascio in data 28/02/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 20924
Intestazione: Istituto autonomo per le case popolari per la Provincia di Pordenone
Tipo pratica: Agibilità
Abitabilità/agibilità in data 14/09/1981 al n. di prot. 20924
NOTE: Tale certificato di Agibilità veniva rilasciato a denominazione della "Schiera Convenzionata" in Largo Cervignano dal civico 50 al 70

Numero pratica: 37263 / rep. 2953
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione pensiline e bussole di ingresso in ampliamento ai 56 alloggi convenzionati
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/10/1983 al n. di prot. 37263 / rep. 2953
Rilascio in data 12/01/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 13400/85
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Voltura alla Concessione Edilizia
Per lavori: Voltura alla Concessione edilizia
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/06/1985 al n. di prot. 13400/85
Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 19551
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Voltura alla Concessione Edilizia
Per lavori: Voltura della Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/07/1985 al n. di prot.
Rilascio in data 23/08/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 45301
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere interne non strutturali
Oggetto: Opere interne non strutturali
Presentazione in data 03/10/1996 al n. di prot. 45301
Rilascio in data 03/10/1996 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non corrisponde con il progetto realizzato, in quanto nel 1996, il precedente proprietario, con DIA del 1996 ha eseguito modifiche interne, con realizzazione di ripostiglio cieco e spostamento porta del bagno. (opere minori e non hanno avuto incidenza strutturale). successivamente non è stata eseguito l'aggiornamento alla planimetria catastale.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvate con D.C.C. n° 37 del 22 settembre 2014 - Rese esecutive con pubblicazione sul BUR n. 43 del 22 ottobre 2014
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 26 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DICOMPLETAMENTO 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 parzialmente 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. 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 da prevedersi sempre comunque nel rispetto del Codice Civile. DISTANZA DALLE STRADE Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclopedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, sarà determinata in

	sede di progettazione dei P.A.C. in rapporto alle tipologie, alle scelte compositive e ai criteri progettuali stabiliti dalle specifiche norme delle singole B/RU. NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE PUBBLICO All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a nucleo elementare di verde pubblico: - 5 m^2/150 m^3 di volume per la destinazione d'uso residenziale; - 40 m^2/100 m^2 di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio. In caso di attuazione indiretta di iniziativa pubblica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze. Per le Zone B/RU la quota di verde pubblico, indotta da qualsiasi destinazione d'uso potrà essere monetizzata su richiesta della proprietà previa presentazione di un progetto delle urbanizzazioni condiviso dall'Amministrazione Comunale. Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo. PARCHEGGI STANZIALI Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle destinazioni d'uso commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m^2/10 m^3 di volume degli edifici. Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.A ARTICOLO 25.5 Zone B. 3 – Residenziali di Completamento Intensive DPARCHEGGI DI RELAZIONE All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a parcheggi pubblici: - 3,5 m^2/150 m^3 di volume per la destinazione d'uso residenziale; - 80 m^2/100 m^2 di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverseda quella commerciale al dettaglio. I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati relativamente ai parcheggi per la residenza e/o in riferimento alle specifiche contenute nelle schede delle aree B/RU. Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo. DEFINIZIONE E FINALITÀ Sono costituite dalle parti di territorio limitrofe all'area urbana centrale, con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza al centro urbano, hanno assunto un notevole carico urbanistico. DESTINAZIONI

	D'USO Residenziale. Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 30% del volume del fabbricato. PARAMETRI EDIFICATORI L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: Indice fondiario: 3,00 m^3/m^2; Altezza massima: 18,00 m; Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. E' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia inedificato e/o entrambi i lotti siano inedificati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005). ARTICOLO 25.3 Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive DEFINIZIONE E FINALITÀ Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. DESTINAZIONI D'USO Residenziale. Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 20% del volume del fabbricato. PARAMETRI EDIFICATORI L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: Indice fondiario: 1,50 m^3/m^2; Altezza massima: 12,00 m; Distanza minima dai confini: 5,00 m. Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. 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' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005). 49.1 SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO -I/IS - I/IP ATTUAZIONE Diretta. DESTINAZIONI D'USO Istruzione e relativi servizi connessi Attrezzature dui convitto e centri di ospitalità PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI Si applicano i disposti di cui alle leggi nazionali vigenti. LOCALIZZAZIONI PARTICOLARI Ad esclusione delle localizzazioni indicate nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le attrezzature ed i servizi per la scuola secondaria di secondo

	grado (pubblica e/o privata) sono a libera localizzazione nelle zone A, B, C, D, H ed I nel rispetto delle relative norme di zona, ad esclusione dei parcheggi per i quali valgono le prescrizioni di seguito riportate, e delle specifiche indicazioni relative alle destinazioni d'uso. PARCHEGGI E' prescritta la realizzazione entro il lotto di pertinenza, ovvero in aree limitrofe, di aree per parcheggi stanziali e di relazione nella misura minima di: 100 m^2/100 m^2 di Su. Le quote di parcheggio anzidette possono essere ridotte della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ARTICOLO 52 ATTREZZATURE PER LO SPORT E GLI SPETTACOLI SPORTIVI -R/SP-C- ATTUAZIONE Diretta o indiretta, come prescritto dalle tavole di P.R.G.C. e dalle presenti norme. DESTINAZIONI D'USO Sono ammessi impianti ed attrezzature sportive, coperte o scoperte di rilevante dimensione riferiti ad un'utenza sovraccomunale tra i quali: palazzetto dello sport; velodromo; INDICI URBANISTICI ED EDILIZI Uf = 0,60 m2/m2 La rimanente parte (compresi i parcheggi) dovrà essere caratterizzata da verde alberato secondo le modalità e le disposizioni previste dalle presenti norme. PARCHEGGI Dovranno essere realizzate aree per parcheggi di relazione nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 utenti previsti, fatta salva la possibilità di computare, per il soddisfacimento dello standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista un'utilizzazione contemporanea.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Trattasi di completamento del PEEP finanziati in paret con legge 457/78 (edilizia conevzionata9
Estremi delle convenzioni:	Legge 05-08-1978 n.457 art.36 e 41 e fondi F.R.C.E. Intervento di edilizia convenzionata ed agevolata nel Comune di Pordenone per complessivi 56 Alloggi.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc / mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	12,00 ml
Volume massimo ammesso:	circa 19.000,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità Urbanistiche, ma solo catastali.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Immobile residenziale**

Trattasi di complesso residenziale del tipo Civile, edificato nell'anno 1980 , destinato ad uso residenziale, (Edilizia residenziale Pubblica) Istituto per le case popolari per la Provincia di Pordenone; Il fabbricato è costituito strutturalmente da tre e quattro piani fuori terra entrambi ad uso abitazione, il tutto sito a Pordenone (PN) in Largo Cervignano; L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Largo Cervignano, e tale viabilità d'accesso e in battuta di calcestruzzo con sovrastante piastre in ghiaino lavato. L'edificio può essere considerato inoltre in zona semi-centrale rispetto al centro di Pordenone.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Addentrandoci attraverso la strada di penetrazione che porta ad un parcheggio ad uso delle stesse abitazioni, ci si addentra nei vari percorsi pedonali che portano direttamente ai vari alloggi. Dal piano terra attraverso una scala completamente in calcestruzzo si accede direttamente ai piani superiori e relative pertinenze. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso privato, si accede alla zona giorno e cucina; tale zona di ingresso e zona giorno del piano è costituita da una zona adibita a cucina nel lato destro dell'ingresso, mentre la zona posta a sinistra dell'ingresso e adibita a soggiorno. Proseguendo, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale con ripostiglio cieco, camera secondaria antibagno e bagno. 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 in c.a. poggianti su pali in c.a. ;

-Muratura perimetrale in elevazione al Piano Terra-Primo, Secondo e terzo in calcestruzzo dello spessore da cm. 24 finito ;

-Muratura di tamponamento tra edifici esclusivamente in laterizio, spessore cm.27 finito

-Primo Solaio interpiano del tipo in soletta di cemento armato e caldana a spessore variabile);

-Solaio di copertura e sporti di linda composto cemento armato e caldana a spessore variabile con impermeabilizzazione dello stesso;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile come ben visibile dalle planimetrie allegate;

Le finiture sono medie e possono essere cosi riassunte:

-Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura di medi dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in listoni di parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo lisciato;

-Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 e 15x15 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 200/220 dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio, (obsoleti);

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;

-Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia;

Per tutto l'appartamento sono in alluminio con vetro camera obsoleto del tipo semplice, all'esterno le chiusure a protezione degli stessi sono in pvc (tapparelle);

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco;

-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 esistente, 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 idonei punti luce, prese, e commutatori ecc; (anche se obsoleto);

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Lo stato di manutenzione interno, esterno e di conservazione è da ritenersi mediocre;

All'immobile oggetto di pignoramento, come menzionato precedentemente competono anche un ripostiglio ed un garage come evidenziati nella planimetria allegata. Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono mediocre, e come ben visibile dal rilievo fotografico e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento alcune zone delle murature perimetrali esterne sono con evidenti tracce di muffe e distaccamento della finitura del colore e della carta da parati.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] quota di possesso 1/2

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] quota di possesso 1/2

- **Quota totale di proprietà 1/1**

Superficie complessiva lorda di circa mq **79,00**

E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1979
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 67; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è caratterizzata da un perimetro irregolare determinato dalle singole abitazioni e dai complessi condominiali contermini all'area stessa.
Un dato da rilevare è la presenza di estesi prati che si adattano alla modellazione del terreno determinando una piacevole percezione di carattere paesaggistico.
All'immobile oggetto di pignoramento, come menzionato precedentemente competono anche un ripostiglio ed un garage come evidenziati nella planimetria allegata. Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento, compreso quello degli accessori, sono mediocre, e come ben visibile dal rilievo fotografico e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento alcune zone delle murature perimetrali esterne sono con evidenti tracce di muffe e distaccamento della finitura del colore e della carta da parati.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	79,00	€ 750,00
			79,00	

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: 2016

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori:

Immobile residenziale, con
1. Ripostiglio — Identificato al n. 47 posto al piano Terra composto da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 5,20 mq - Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **2340**

Immobile residenziale
2. Garage — posto al piano Terra composto da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq - Destinazione urbanistica: Residenziale
Valore a corpo: € **7200**

---

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 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Banca dati quotazioni immobiliare e recenti compravendite..

8.2 Valutazione corpi:

Immobile residenziale. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ripostiglio, e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	79,00	€ 750,00	€ 59.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.250,00
Valore corpo	€ 50.362,50
Valore accessori	€ 9.540,00
Valore complessivo intero	€ 59.902,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.902,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Immobile residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ripostiglio, con annesso Garage	79,00	€ 59.902,50	€ 59.902,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.985,38
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastali	€ - 480,00
Spese condominiali inevase al 31-12-2016	€ -2.538,54

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 47.898,58**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Note finali dell'esperto:

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.
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.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.
Distinti Saluti.

Allegati

Allegato 1	Visura catastale, Visura Storica ed estratto di mappa
Allegato 2	Ispezioni ipotecarie
Allegato 3	Pratiche edilizie, copia planimetrie ed elaborati planimetrici
Allegato 4	Certificato di destinazione urbanistica e provvedimenti sanzionatori
Allegato 5	Certificazioni anagrafiche
Allegato 6	Atto Notarile e copia contratto di locazione
Allegato 7	Banca dati quotazioni immobiliari, e Riparto spese condominiali
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Certificazione Energetica A.P.E.
Allegato 10	Modulo richiesta dati esecutato e Amministratore condominiale

Data generazione:
04-04-2017 14:04:08

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189 - 2016

PROMOSSO DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: [redacted]

ALLEGATO N.1 "AG. ENTRATE – VISURE CATASTALI, STORICA ED ESTRATTO MAPPA"

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11:04:55 Segue
Visura n.: PN0000320 Pag: 1

Dati della richiesta	[redacted]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE [redacted]

1. 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		17	71	47			A/3	3	5 vani	Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte**: 83 m²	Euro 451,90 L. 875.000	LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T-1 Interno: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		17	71	90			C/6	3	16 m²	Totale: 16 m²	Euro 56,19 L. 108.800	LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5 m² 16 Rendita: Euro 508,09

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	[redacted]	(10) Proprietà per l'area 1/1
2	[redacted]		(1a) Proprietà superficiaria per 1/2
3			(1a) Proprietà superficiaria per 1/2
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/11/2004 protocollo n. PN0006252 Voltura in atti dal 12/01/2012 Repertorio n.: 40917 Rogante: NOT. CORSI Registrazione: Sede: AGG. DUTTA IST.4859-12 (n. 239.1/2012)		

Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 188 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Visura ordinaria

Richiedente: **OSCAR BRISOTTO**

* 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 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11.05.57 Segue
Visura n.: PN0000321 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PORDENONE (Codice: G888)** **Provincia di PORDENONE** **Foglio: 17 Particella: 71 Sub.: 47**
Catasto Fabbricati	**Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATI

1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938*	(1) Proprieta' per l'area 1/1
2	[redacted]	[redacted]	(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2
3			(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2

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		17	71	47			A/3	3	5 vani	Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte**: 83 m²	Euro 451,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T-1 interno: 4;
Notifica -
Partita 15721 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		17	71	47			A/3	3	5 vani		Euro 451,90 L. 875.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T-1 interno: 4;
Notifica -
Partita 15721 Mod.58 -

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		17	71	47			A/3	3	8 vani		L. 920	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T-1 interno: 4;
Notifica -
Partita 15721 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 30/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938	(1) Proprieta' per l'area 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/11/2004 protocollo n. PN0006252 Voltura in atti dal 12/01/2012 Repertorio n.: 40917 Rogante: NOT. CORSI Registrazione: Sede: AGG. DITTA IST.4850/-12 (n. 239.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 30/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2
2			(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2
3			DA VERIFICARE fino al 30/11/2004
4			DA VERIFICARE fino al 30/11/2004
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 40917 Rogante: CORSI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 12911.1/2004)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 30/11/2004
2		[redacted]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 30/11/2004
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Visura ordinaria

Richiedente: **OSCAR BRISOTTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11.07.11 Segue
Visura n.: PN0000325 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORDENONE (Codice: G888)
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	Foglio: 17 Particella: 71

Area di enti urbani e promiscui dal 09/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	71		-	ENTE URBANO	85 70				FRAZIONAMENTO del 09/09/2005 protocollo n. PN0101000 in atti dal 09/09/2005 (n. 101000.1/2005)
Notifica										
Annotazioni				comprende i mapp 70-72-453-454		Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 786 - foglio 17 particella 787

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 788 - foglio 17 particella 789 - foglio 17 particella 790 - foglio 17 particella 791 - foglio 17 particella 792 - foglio 17 particella 793 - foglio 17 particella 794 - foglio 17 particella 795 - foglio 17 particella 73 - foglio 17 particella 796 - foglio 17 particella 797 - foglio 17 particella 798 - foglio 17 particella 499 - foglio 17 particella 799 - foglio 17 particella 800 - foglio 17 particella 801 - foglio 17 particella 601 - foglio 17 particella 802

Area di enti urbani e promiscui dal 19/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	71		-	ENTE URBANO	87 90				TIPO MAPPALE del 26/08/1983 protocollo n. 91032 in atti dal 19/05/2001 (n. 1098.1/1983)
Notifica										
Annotazioni				comprende i mapp 70-72-453-454		Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 70 - foglio 17 particella 72 - foglio 17 particella 454 - foglio 17 particella 453

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11.07.11 Fine
Visura n.: PN0000325 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	17	71		-	SEMINATIVO 2	30 10		L. 70,395	L. 45,125	Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica						Partita	13435			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/01/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938	fino al 26/08/1982
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 25/01/1988 Voltura in atti dal 14/05/1990 Repertorio n.: 620 Rogante: MIRAGLIA L Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n: 2382 del 04/11/1988 In: 366180		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938	(1) Proprietà' fino al 25/01/1988
2	[redacted]		SUPERFICIARIO/ENFITEUTA fino al 25/01/1988
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 188 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **OSCAR BRISOTTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11.06.39 Segue
Visura n.: PN0000324 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORDENONE (Codice: G888)
	Provincia di PORDENONE
	Foglio: 17 Particella: 71 Sub.: 90
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATI

1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE		
2	[redacted]	80002150938*	(1i) Proprietà per l'area 1/1
3		[redacted]	(1a) Proprietà superficiaria per 1/2
			(1s) Proprietà superficiaria per 1/2

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		17	71	90			C/6	3	16 m²	Totale: 16 m²	Euro 56,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T;
Notifica -
Partita 15321 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		17	71	90			C/6	3	16 m²		Euro 56,19 L. 108.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T;
Notifica -
Partita 15721 Mod.58 -

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 11.06.39 Segue
Visura n.: PN0000324 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		17	71	90			C/6	3	16 m²		L. 116	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LARGO CERVIGNANO n. 67 piano: T;
Notifica -
Partita 15721 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 30/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PORDENONE con sede in PORDENONE	80002150938	(1) Proprieta' per l'area 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/11/2004 protocollo n. PN0006252 Voltura in atti dal 12/01/2012 Repertorio n.: 40917 Rogante: NOT. CORSI Registrazione: Sede: AGG. DITTA IST/4850-12 (n. 239.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 30/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2
2			(1s) Proprieta' superficiaria per 1/2
3			DA VERIFICARE fino al 30/11/2004
4			DA VERIFICARE fino al 30/11/2004
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 40917 Rogante: CORSI MAURIZIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 17911.1/2004)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 30/11/2004
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 30/11/2004
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 188 Tributi erariali: Euro 1,00

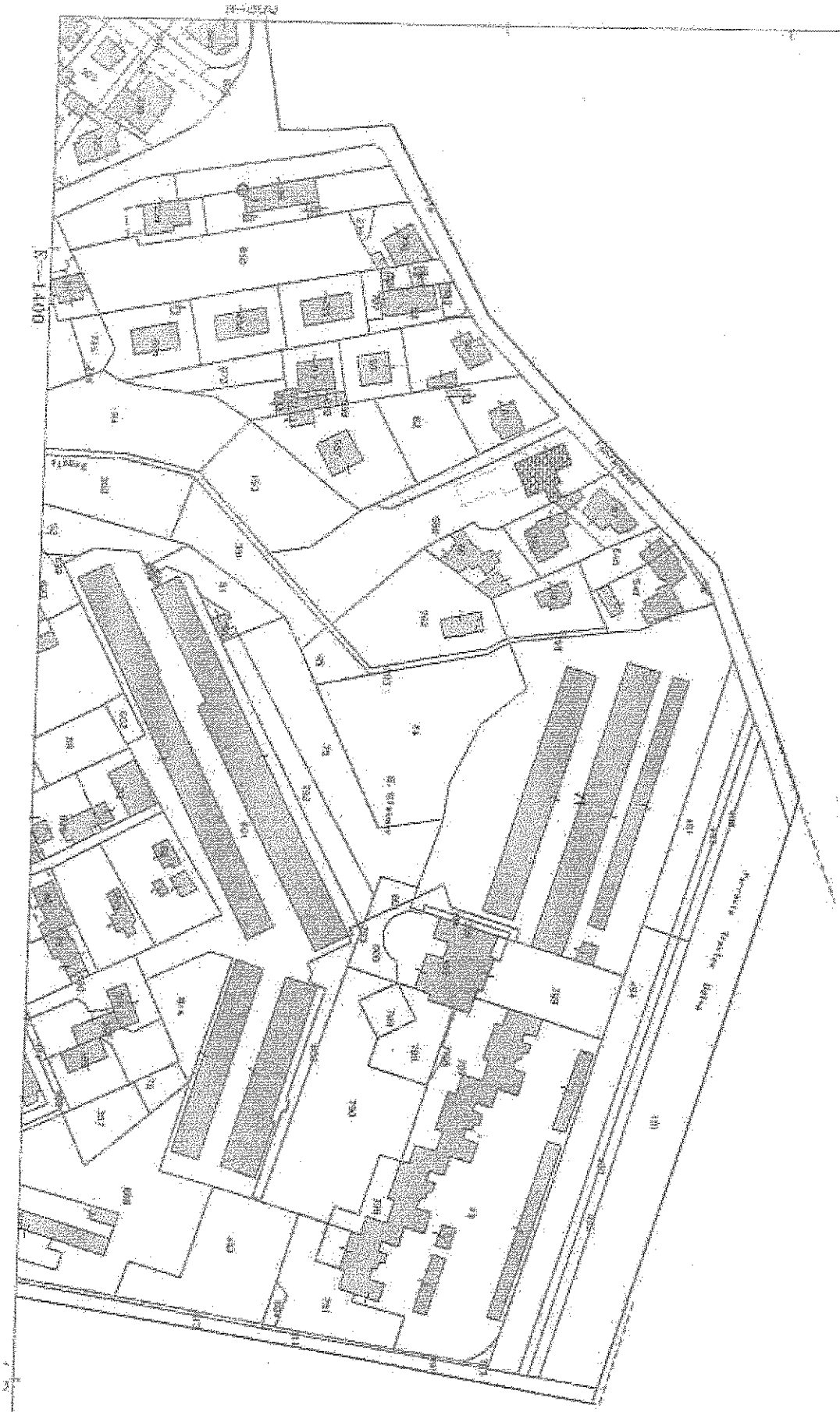
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017

Visura ordinaria

Richiedente: **OSCAR BRISOTTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: PORDENONE
Foglio: 17
Richiedente: BRISOTTO OSCAR

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

3-Gen-2017 11:7:21
Prot. n. PR0000327/2017