

---

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **186/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 04726600267  
**Studio in:** Via F.Petrarca 10 – 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427 731354  
**Cellulare** 348 5183407  
**Fax:** 0427731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) – 33170.

**Descrizione zona:** Contesto urbano situato ad est del centro storico del capoluogo pordenonese, nel lembo di terra compreso tra il laghetto del Maglio ed il corso del fiume Noncello. La zona si caratterizza per insediamenti di tipo residenziale non di recente edificazione, costituiti sia da abitazioni singole sia da condomini. Notevole è la presenza di aree verdi rappresentate prevalentemente dai corridoi fluviali e da giardini privati. Dal punto di vista amministrativo, Pordenone rientra nella "UTI del Noncello", congiuntamente con i comuni di Cordenons, Fontanafredda, Porcia, Roveredo in Piano, San Quirino, Zoppola.

**Lotto:** 001 – Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella 15, subalterno 6, comune Pordenone.

### 2. Possesso

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) – 33170.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) – 33170.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) – 33170.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Borromeo Finance Srl, Meliorbanca Spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) – 33170.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Revedole 13/A - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 26.600,00

**Prezzo da occupato:** € //,00

Beni in Pordenone (PN)  
Località/Frazione  
via Revedole 13/A

**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 via Revedole 13/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. [redacted] risulta iscritto

[redacted] (Allegato n. 1 - 1b).

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 2 - 2f):

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 23, particella 15, subalterno 6, comune Pordenone.

Derivante da: [redacted]

[redacted] 1/1 Piena proprietà - comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 4 vani - R. I. euro 588,76.

Storico catastale:

Impianto meccanografico del 30-06-1987: [redacted]

[redacted] Piena proprietà fino al 07-03-2001: comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 3,5 vani - R. I. lire 962.

Variatione della Destinazione del 30-07-1986 in atti dal 22-11-1989 (n. 1423/1986): comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 3,5 vani - R. I. lire 962.

Variatione della Destinazione del 30-07-1986 in atti dal 03-06-1998 CLS R.A. 98/99 (n. 1423/A. 1/1986): comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 4 vani - R. I. lire 1.100.

Variatione del 01-01-1992 Variatione del quadro tariffario: comune di Pordenone - foglio n. 23

- particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 4 vani - R. I. euro 588,76/lire 1.140.

Istrumento (Atto Pubblico) del 07-03-2001 - trasc. in atti dal 12-03-2001- rep. n. 58709 - rog. PIROZZI Severino - sede Pordenone - COMPRAVENDITA (n. 2779.1/2001).

- Proprietà 1/1 fino al 12-07-2007: comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 4 vani - R. I. euro 588,76.

Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: comune di Pordenone - foglio n. 23 - particella n. 15 - subalterno n. 6 - categoria A/2 - classe n. 3 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 70 mq (totale escluse le aree scoperte 70 mq) - R. I. euro 588,76.

Confini: Al piano secondo (terzo fuori terra) confinante con appartamento interno n. 6 per due pareti perimetrali e con vano scale; al seminterrato confinante con autorimesse subalterni nn. 7 e 8.

Nota: sulla facciata del fabbricato, in prossimità dell'ingresso condominiale, è ancora indicato il n. civico 13, in luogo di 13A.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale.

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

Circoscrizione Torre di Pordenone – Zona residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale, normale.

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primarie e secondarie (buone), Assistenza e sanitari (buoni), Ricreativi e culturali (buoni), Trasporti e viabilità (buoni).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Sacile e Udine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale sul Noncello.

**Attrazioni storiche:** centro storico del Capoluogo.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee urbane a 50,00 m, Autostrada A28 Portogruaro – Conegliano 3,0 km, Stazione Ferroviaria Pordenone Udine - Venezia 2,1 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Da quanto si evince dall'esito dell'accesso agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone del 23-03-2018, non risultano in essere contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto di esecuzione (Allegato n. 3 – 3a).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 03-04-2018 non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sull'immobile, oltre a quelle di seguito indicate (Allegato n. 4 – 4a).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Meliorbanca Spa contro [redacted] derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; a rogito di Notaio Pirozzi Severino in data 12/07/2007 ai nn. 68626/25446; trascritto a Pordenone in data 19/07/2007 ai nn. 13883/3591; Importo ipoteca: € 194.000,00; Importo capitale: € 97.000,00.

Note: Relativamente alla formalità Iscrizione Ipotecaria sopra indicata, si riscontra discrasia tra la data indicata nella certificazione redatta dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, relativa alla data del rogito del mutuo (12-07-2017), rispetto a quella riscontrata nel documento ufficiale emesso dall'Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (12-07-2007) (Allegato n. 5 – 5a); data da ritenersi verosimile.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Borromeo Finance Srl contro [redacted] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobile, a rogito di ufficiale giudiziario in data 06/07/2017 ai nn. 2417/2017 trascritto a Pordenone in data 28/07/2017 ai nn. 10353/7032.

La procedura esecutiva è stata promossa da Italfondiaro S.p.a., con sede a Roma (RM) in via Carucci 131 - C. F. 00399750587, in qualità di procuratrice di Borromeo Finance S.r.l. con sede a Milano (MI) - C. F. 04371830961.

Nota: il pignoramento viene trascritto a garanzia del credito precettato per complessivi euro 99.666,15, oltre ad accessori e fino alla concorrenza di euro 180.000,00 salvo successive liquidazione degli interessi e delle spese da parte del G. I.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 240,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //**

In merito alle spese inavase dell'esecutato nei confronti del "Condominio Quaglia", lo scrivente ha inoltrato in data 06 aprile 2018 formale richiesta all'amministrazione del condominio (Studio Tecnico Geometra Della Mora Enrico) senza ottenere risposta alla data di stesura del presente elaborato peritale (Allegato n. 6).

**Millesimi di proprietà:** Relativamente alla parti comuni del maggior immobile 133,92/1.000,00.

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

In merito ai dettami delle disposizioni in materia di accessibilità degli immobile ai diversamente abili, sussistono oggettivi impedimenti legati ai seguenti aspetti: 1. Unità immobiliare in condominio privo di ascensore, posta al secondo piano; 2. rampa di scale condominiale caratterizzata da larghezza insufficiente; 3. Servizi igienici dell'unità immobiliare ricavati in spazi angusti.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata nella documentazione edilizia acquisita. Pertanto si è provveduto a redigere il certificato di prestazione energetica.

**Indice di prestazione energetica:** G - EP gl,nren 334,89 kW/h/mq anno (Allegato n. 7 - 7l).

**Note Indice di prestazione energetica: //**

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

**Avvertenze ulteriori:** Da quanto si evince dall'Attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della legge 47/85 emessa dal funzionario tecnico P.O. Arch. Luciano Ius - Edilizia Privata - in data 04-05-2018, non sussistono procedimenti sanzionatori pendenti sull'immobile (Allegato n. 8).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted] Proprietaria 1/1 proprietario/i ante ventennio al 07/03/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Simone Gerardi, in data 21/02/1983, ai nn. 65864, trascritto a Pordenone, in data 16/03/1983, ai nn. 2594/2217.

**Proprietario:** [redacted] proprietà 1/1 dal 07/03/2001 al 12/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Severino Pirozzi, in data 07/03/2001, ai nn. 58709, trascritto a Pordenone, in data 09/03/2001, ai nn. 3807/2779.

**Proprietario:** [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. dal 12/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Severino Pirozzi, in data 12/07/2007, ai nn. 68625/25445, trascritto a Pordenone, in data 17/07/2007, ai nn. 13601/7854 (Allegato n. 9 - 9h).

7.

**PRATICHE EDILIZIE:**

(Allegato n. 10 – 10IX)

Numero pratica: prot. n. 47937/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato uso abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 47937/IV

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1973 al n. di prot. 25600 del 10-03-1975

Numero pratica: prot. n. 1636/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Voltura di Licenza edilizia

Note tipo pratica: Trattasi di "Nulla Osta di Voltura" della licenza n. 47937 del 13-123-1971 da

ferme restando le prescrizioni del precedente.

Per lavori: costruzione fabbricato uso abitazioni civili

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/01/1972 al n. di prot. 1636/IV

Numero pratica: prot. n. 1636/IV

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifiche al progetto di cui alla licenza n. 47937 del 13-12-1971

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/03/1972 al n. di prot. 1636/IV

Numero pratica: rep. 14974/86 - prot. n. 1474

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria di opere edilizie (legge 21-06-1985 n. 298)

Per lavori: chiusura di terrazzo con serramenti in alluminio anodizzato e lastre di vetro

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1986

Rilascio in data 16/09/1993 al n. di prot. 14974/86

NOTE: Relativamente alla domanda di sanatoria si rileva difformità riguardanti l'ubicazione dell'immobile (viene erroneamente indicato come sito in Pordenone - via del Maglio n. 8). Dalla documentazione fotografica allegata alla pratica, l'immobile oggetto di sanatoria risulta invece ubicato in Pordenone (PN) via Revedole n. 13/A - interno n. 5.

7.1

**Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: di natura prospettica, relative alla disposizione dei fori delle finestre poste sul lato Nord e Sud.

Regolarizzabili: Sì, mediante pratica di edilizia libera asseverata per riduzione a conformità, oltre oblazione ai sensi dell'art 51 della L.R. 19/2009 e succ. mod. ed int.

Descrizione delle opere da sanare: dai riscontri oggettivi tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato emerge una difformità edilizia relativa ai fori di facciata che danno luce alla camera, al tinello ed al cucinotto. In atti emerge che il foro autorizzato per la camera era 0,90 x 2,10, mentre nello stato di fatto è 0,90 x 2,40 m; per il tinello era stata concessionata una porta finestra larga 2,50 m

con altezza 2,10, mentre nello stato di fatto si trovano due fori, di cui il primo 1,55 x 2,35 m (tinello) ed il secondo 0,63 x 1,52 m (cucinetto) (Allegato n. 11).

Onorari di professionisti, diritti e sanzione: € 2.800,00.

Oneri Totali: € 2.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22-3-2016 (pubblicato nel BUR n. 30 del 27-07-2016)
Zona omogenea:	B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta - sotto zona B 1,5 Residenziale a moderata densità.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 26 del 07-luglio 2015
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 12 – 12f - Estratto PRGC Zona B - B1,5 Residenziale a moderata densità.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	12 m
Altro:	Ammesso ampliamento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento sito a Pordenone (PN) in via Revedole n. 13/A - int. 5 - con parte abitativa disposta al secondo piano e locali accessori al piano seminterrato, ricavato su un complesso condominiale. L'immobile condominiale, denominato "Condominio Quaglia", è elevato su n. 3 piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica, ove sono ricavate n. 6 unità immobiliari, oltre a vani accessori comuni (lavatoio, disimpegno ed ex centrale termica) ed a uso esclusivo degli appartamenti (cantine ed autorimesse) nella porzione in seminterrato. L'accesso dalla pubblica via è garantito da carraia in fondo battuto, che conduce all'area scoperta condominiale parzialmente recintata. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiate su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e del tetto su più falde in laterocemento disposte a padiglione. Sono inoltre presenti terrazzini, con parapetti in ringhiera metallica. Le facciate sono rifinite in parte con pittura lavabile chiara ed in parte rivestite con mattoncino in cotto a vista. L'ingresso al condominio è garantito da portoncino a due ante in profilato di alluminio anodizzato, che dà accesso ai piani ed al seminterrato mediante rampe di scale. L'immobile è sprovvisto di ascensore e le scale hanno una larghezza limitata, di circa 1,12 m.

La superficie scoperta di pertinenza, adibita a verde con alberature (prevalentemente ligustri), parcheggio condominiale ed area di manovra dei mezzi, confina a nord, est e sud con altre proprietà edificate, mentre a ovest con la fascia ripariale prossima al corso d'acqua affluente al laghetto del Maglio. Nell'area è anche presente un piccolo manufatto (4,80 x 1,00 m) aperto su un lato, attualmente utilizzato per la rimessa dei cassonetti condominiali, e rampe d'accesso ai garage.

Il fabbricato condominiale è stato edificato all'inizio degli anni settanta (nulla osta per esecuzione lavori edili del 13-12-1971 - autorizzazione di abitabilità del 10-07-1973 rilasciata il 10-03-1975). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards abitativi delle abitazioni civili non di lusso dell'epoca. Recentemente sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria alla rete fognaria privata del condominio e di adeguamento dell'impianto termico da centralizzato in autonomo, con l'installazione di caldaie singole per ciascuna unità immobiliare (l'intervento non ha riguardato l'immobile oggetto di causa che di fatto risulta sprovvisto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria). Non risultano eseguiti lavori di manutenzione straordinaria all'edificio relativi alle parti murarie, alle facciate, al tetto ed alle grondaie. Lo stato di conservazione non è ottimale e non risultano programmati a breve lavori di manutenzione. Al piano secondo l'appartamento è internamente articolato in n. 6 vani fisici, di altezza media al soffitto di m 2,80, come di seguito identificati e descritti: Ingresso-disimpegno, pranzo (tinello), cucinotto, camera, bagno e veranda. Ingresso-disimpegno: di forma allungata e cieco (dimensioni m 4,27 x 1,10), che dà accesso alla cucina, alla camera ed al bagno. La parte muraria risulta parzialmente rivestita con perlina verniciata nero lucida e la pavimentazione formata in piastrelle monocottura di colore chiaro, posate accostate (dimensioni 15 x 15 cm), rifinita con battiscopa ligneo verniciato nero. Pranzo: vano di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 4,68 x 3,59), con una rientranza in prossimità dell'ingresso. Il locale prende luce da una porta finestra che dà sulla veranda. La pavimentazione è formata in piastrelle monocottura posate accostate, con motivi geometrici scuri su fondo chiaro (dimensioni 20 x 20 cm), rifinita con battiscopa ligneo verniciato nero. Cucinotto: vano di forma allungata (dimensioni m 4,70 x 1,20) accessibile dal tinello mediante porta a soffietto. E' presente parete parzialmente rivestita in piastrelle ripartite in quadrati ed a superficie lucida (dimensioni 20 x 20 cm), attrezzata con adduzione acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. Il locale prende luce da finestra che dà sulla veranda. La pavimentazione è formata in piastrelle monocottura marroni (dimensioni 15 x 15 cm), posate accostate e battiscopa ligneo verniciato nero. La camera: è di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 3,00-3,59 x 4,89), prende luce da porta-finestra protetta da ringhiera. La pavimentazione è realizzata in moquette colore grigio, rifinita con battiscopa ligneo verniciato color nero. Il bagno: (dimensioni m 1,45 x 4,05) prende luce da finestra a due ante con vetri satinati. Le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate posate accostate (dimensioni 15 x 15 cm) con disegni floreali su fondo chiaro. Sono presenti sanitari in ceramica bianca rappresentati da water, bidet, lavandino e vasca da bagno, accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata di vario tipo ed attacco per la lavatrice. Veranda: vano di forma rettangolare (dimensioni m 5,16 x 1,43) ricavato mediante chiusura di balcone, con tetto a sbalzo in prolungamento della linda, telaio in profilato metallico e vetri su due lati, con ante scorrevoli sulla parte superiore. La pavimentazione è realizzata in piastrelle monocottura rettangolari posate sfalsate ed accostate di colore marrone.

Al piano seminterrato è presente locale accessorio adibito a cantina ad uso esclusivo dell'unità, oltre a lavatoio, disimpegno e centrale termica ad uso promiscuo. La cantina è di forma rettangolare (dimensioni 2,74 x 1,84 m), con un'altezza di circa 2,35 m. Il vano è cieco, con rifiniture in intonaco e pavimentazione in cemento liscio. Il serramento d'ingresso è realizzato in metallo, formato da cassa, telaio e tamponamento in ferro verniciato color marrone, con chiusura a chiave.

Tinte: a tempera bianca.

Serramenti appartamento:

Ingresso condominiale: vetrato a due ante di cui una mobile, realizzato in profilato metallico satinato, con vetri bugnati.

Ingresso appartamento: portoncino ad anta singola con cassa, telaio, fascette in legno e porta in legno tamburato. Il sistema di chiusura è a serratura singola, con cilindro tradizionale in ottone, con pomolo esterno e maniglia interna.

Finestre: formate da cassa, telaio, cassetta avvolgitore, fascette e serramento in legno chiaro sul lato esterno e color nero verso l'interno, con vetrocamera, guarnizioni in gomma e ferramenta in lega metallica satinata; alcuni serramenti sono dotati di sistema di apertura anta ribalta. I fori sono dotati alla base di piane in marmo bianco e difesi da tapparelle in legno chiaro.

Porte interne: formate da cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato verniciato di colore nero. Fa eccezione la porta di accesso al cucinotto che è a soffietto. La ferramenta di tutte le porte interne (maniglia e copri foro) è realizzata in lega metallica color alluminio.

Impianto termico: recenti lavori di manutenzione straordinaria hanno portato alla dismissione dell'impianto termico centralizzato condominiale, al quale l'unità immobiliare era allacciata. Ciò a favore della formazione di unità termo autonome, dotate ciascuna di singola caldaia a gas. Sono comunque ancora presenti presso l'appartamento i radiatori in ferro verniciati di color nero, le tubazioni sottotraccia dell'impianto, oltre a dispositivo di controllo termostatico. L'impianto non è funzionante.

Impianto di climatizzazione: presente, di fabbricazione LG, dotato di split interno posto nei pressi del corridoio d'ingresso e di unità esterna installata sulla facciata esterna (all'interno della veranda coperta). I condotti di collegamento sono installati fuori traccia, all'interno di canale in plastica bianca. La funzionalità non è stata verificata, in quanto l'impianto elettrico è scollegato dalla rete.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico da acquedotto pubblico. Non esigibile la dichiarazione di conformità.

Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono raccolte dalla rete condominiale e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico è stato oggetto di adeguamento, che ha previsto la sostituzione del quadro elettrico, dei frutti di interruttori e prese. I frutti sono di fabbricazione Ticino serie Living. Non essendo alimentato elettricamente, non si è potuta verificare la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente. Non essendo alimentato elettricamente, non si è potuta verificare la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

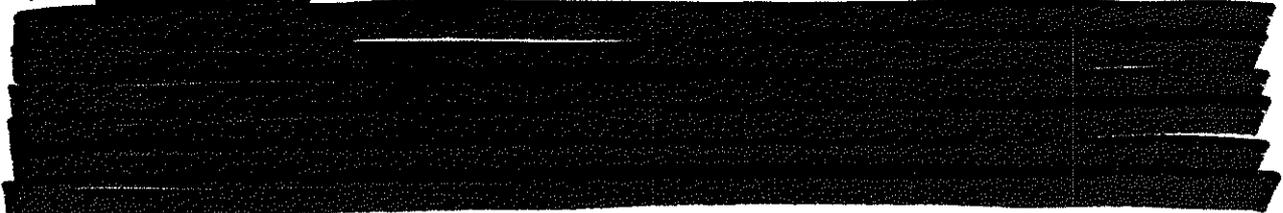
Impianto telefonico: presente borchia di derivazione. Non accertabile la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico: presente. Posto interno con cornetta nei pressi dell'ingresso, solo audio. Non essendo alimentato elettricamente, non si è potuta verificare la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non presente,

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,16**.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile versa in condizioni non ottimali, in quanto necessita del ripristino dell'impianto termico ed idrosanitario, con l'istallazione di un nuovo gruppo termico e/o eventuali modifiche per riadattare l'impianto esistente. Sono urgenti inoltre opere di manutenzione ordinaria atte a ripristinare le condizioni minime di igiene, decoro e salubrità. Sussistono anche problematiche umidità su soffitti e pareti di tutti i vani, tali da suggerire a breve opere di manutenzione al tetto e grondaie dell'immobile condominiale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato comprende anche la componente di proprietà condominiale indivisa, espressa in millesimi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	57,25	€ 700,00
Veranda	sup lorda di pavimento	0,35	2,73	€ 700,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,20	1,22	€ 700,00

**61,20**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; uffici del registro di Pordenone; ufficio tecnico di Pordenone – Edilizia privata; agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Pordenone; beni comparabili presenti in rete; borsino immobiliare della provincia di Pordenone; principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione in condominio con autorimessa in uso oscillano tra i 650 ed i 900 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Uffici di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	57,25	€ 700,00	€ 40.075,00
Veranda	2,73	€ 700,00	€ 1.911,00
Cantina	1,22	€ 700,00	€ 855,40
			-----
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.841,40
Comodi e scomodi – disposizione vani e caratteristiche intrinseche immobile detrazione del 5,00%			€ -2.142,07
Aggiunte e detrazioni - carenza di manutenzione ed assenza centrale termica detrazione del 15,00%			€ -6.104,90
Valore corpo			€ 34.594,43
Valore accessori			€ //,00
Valore complessivo intero			€ 34.594,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.594,43

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	61,20	€ 34.594,43	€ 34.594,43

**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%):	€ 5.189,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.605,27
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato):	€ 26.600,00

Data generazione:  
06-05-2018 00:05:31

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini



Direzione Provinciale di Registrazione  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2018

Data: 08-03-2018 - Ora: 21:38:52  
Visura n. 1334274 Page 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di FOGGIONE (Codice: 6888)  
Provincia di FOGGIONE  
Foglio: 23 Particella: 15 Sub: 6

Catasto Fabbricati

INTERESTATO



Catasto Fabbricati per il Comune di Foggione del 2015

Data Immatricolazione: dal 09/11/2015

### DATI IDENTIFICATIVI

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Edificio	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	23	15	6	002	002	A/2	4	4 vani	Terreno 50 mt Fasce carbonare asfalterate 70 mt	Euro 559,76

### DATI CLASSIFICATIVI

Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
4	4 vani	Terreno 50 mt Fasce carbonare asfalterate 70 mt	Euro 559,76

### DATI DERIVANTI DA

Verifica del COV (1/2015)	Investimento in presenza del dat. di superficie

Indirizzo  
Natura  
Annotazioni

VIA REVOLLE n. 11A zona B1 3 incrocio  
abitazione

Rendita 1876  
Mq. 58

Situazione dell'immobile all'atto del 01/01/1992

### DATI IDENTIFICATIVI

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Edificio	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	23	15	6	002	002	A/2	4	4 vani	Terreno 50 mt Fasce carbonare asfalterate 70 mt	Euro 559,76 1.160,000

### DATI CLASSIFICATIVI

Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
4	4 vani	Terreno 50 mt Fasce carbonare asfalterate 70 mt	Euro 559,76 1.160,000

### DATI DERIVANTI DA

Verifica del COV (1/2015)	Investimento in presenza del dat. di superficie

Indirizzo  
Natura  
Annotazioni

VIA REVOLLE n. 11A zona B1 3 incrocio B  
abitazione

Rendita 1876  
Mq. 58







**Comune di Pordenone**  
 Divisione Provinciale di Pordenone  
 Ufficio Provinciale - Territoriale  
 Servizi Catastrali

Data: 08/03/2018 - Ora: 21:49:57  
 Pagina n. 1542/4 Page 3

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2018

Situazione degli intestati dal 07/03/2011

<b>DATI DERIVANTI DA</b> [REDACTED]	<b>DATI ANAGRAFICI</b> [REDACTED]	<b>CODICE FISCALE</b> [REDACTED]	<b>DIRITTI ONERI REALI</b> (Uscite) per il F.º al 15/03/2011 (C.º) [REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b> [REDACTED]	<b>DATI ANAGRAFICI</b> [REDACTED]	<b>CODICE FISCALE</b> [REDACTED]	<b>DIRITTI ONERI REALI</b> [REDACTED]

Data Immatricolazione: Tributi applicati: Euro 6,90

Visura istruita da

\* Codice Fiscale Validato in Autografo Tributaria  
 \*\* Si Intenzione essere le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte per intenzioni" e, se necessario, comunicati o non comunicanti!  
 (c.f. Provvedimento del Direttore de l' Agenzia della Entrate 29 marzo 2013).

26



Direzione Provinciale di Terdenone  
 Ufficio Provinciale - Terdenone  
 Servizi Catastrali

Data: 01/05/2018 - Ora: 10:03:43  
 Pagina: 1 di 1

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1988 al 01/05/2018

Dati della richiesta:  
 Comune di **TERDENONE** (Codice Cass) \_\_\_\_\_  
 Provincia di **FORLIVERO** \_\_\_\_\_  
 Foglio: 23 Particella: 15

Area di cui urbani e pervenuti dall'impianto meccanografico con atto del 01/01/2001.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI PERVASITA'	
	Foglio	Particella	S.M. Pov.	Qualità Classe	Sezione (0000)	Descr.	Edificio	Comunale	Spese	Reddito
1	23	15			08	10				

INTE  
DIRAZIONE

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI PERVASITA'	
	Foglio	Particella	S.M. Pov.	Qualità Classe	Sezione (0000)	Descr.	Edificio	Comunale	Spese	Reddito
1	23	15			08	10				

INTE  
DIRAZIONE

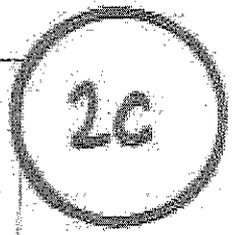
Situazione degli interessi dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI PERVASITA'	
	Foglio	Particella	S.M. Pov.	Qualità Classe	Sezione (0000)	Descr.	Edificio	Comunale	Spese	Reddito
1	23	15			08	10				

INTE  
DIRAZIONE

La data di inizio dell'anno è il 01/01/1988

Tributi esigibili Euro 0,00





Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1988 al 01/05/2018

Data: 01/05/2018 - Ora: 20:03:43

Fine

Visura n. 799701 Pag. 2

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Arrogante Tributaria

2d

MODULO  
A - 10/01/2007



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

Mod. N. Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Libro  
200

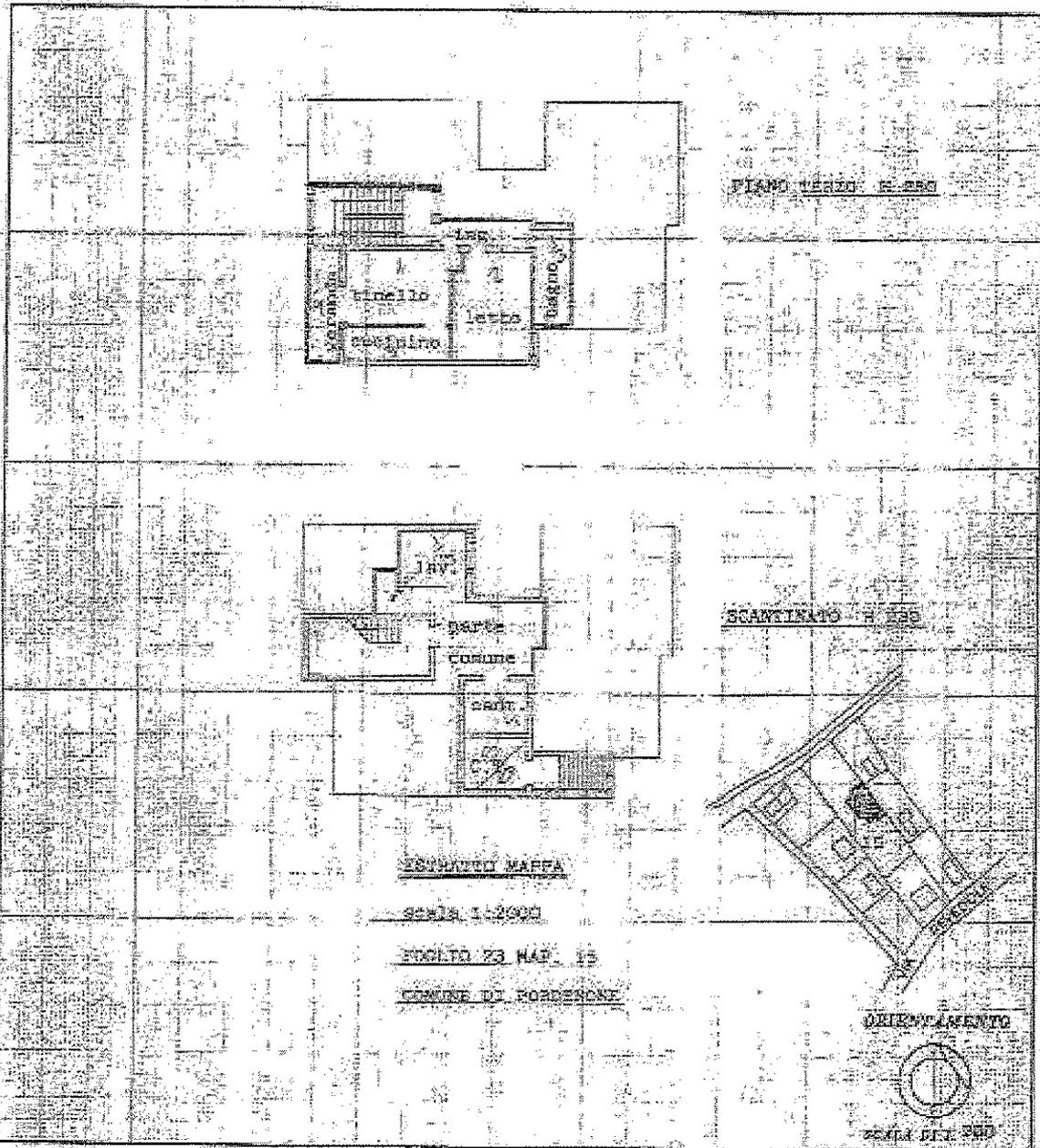
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in attuazione dell'art. 1 del D.L. n. 112 del 19/02/2008)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di FORBENONE Prov. REVERDE

Data: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di FORBENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 11/03/11  
PRODOTTORE: [REDACTED]

MATRICA	11/03/11
RUOTA	F 15
CRISTO	5

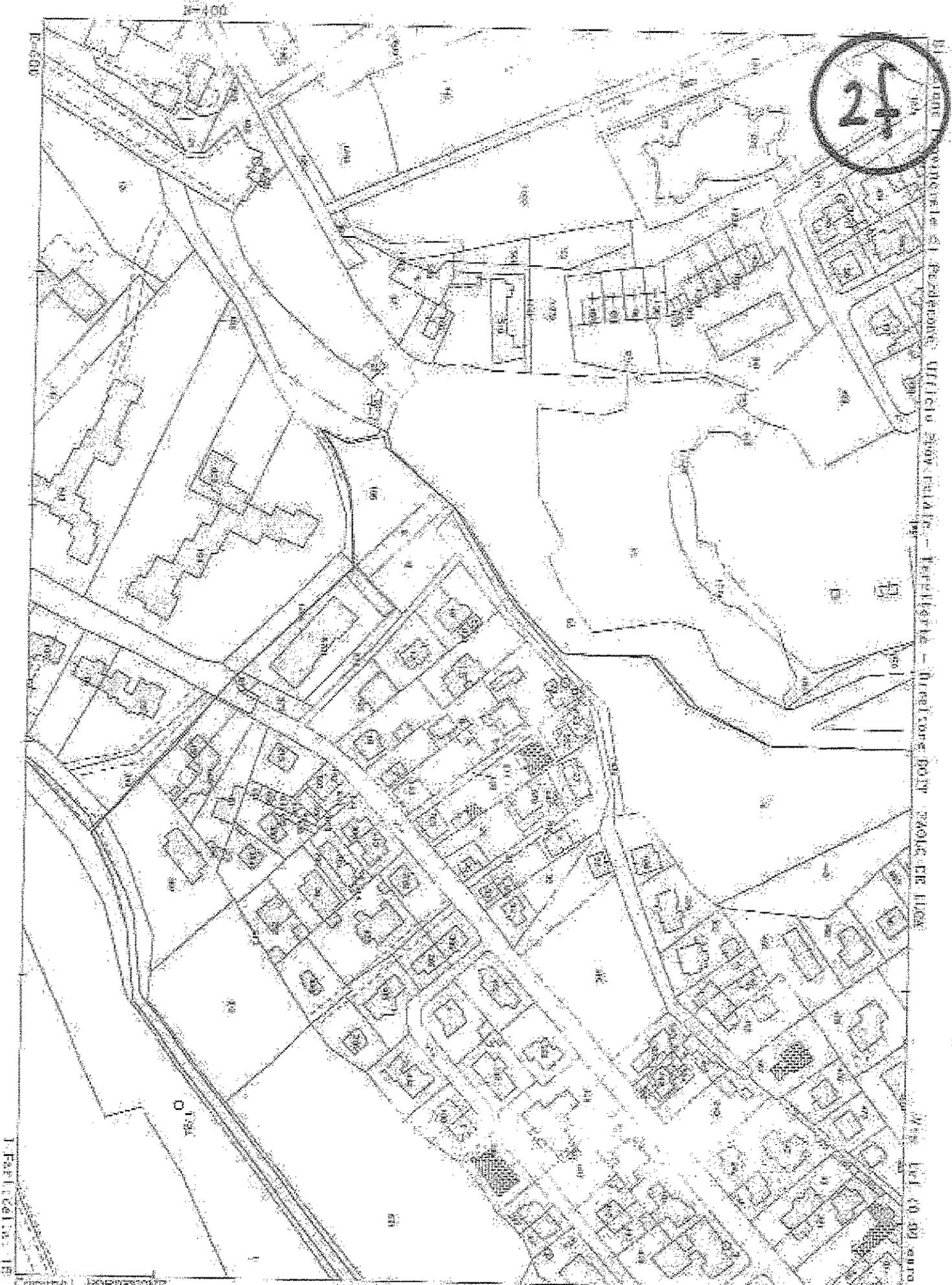
Completata da: [REDACTED]

Incarico del [REDACTED]  
Ufficio Provinciale di FORBENONE  
Data: 30/07/2011  
Firma: [REDACTED]



Catasto Edilizio Urbano - Comune di Forbionone (AR) - Foglio 23 - Particella 15 - Subalterno 5

24



Comune di Forresione - Ufficio Anagrafe - Territorio - Direzione Dist. Scuola di Livorno  
 M. 1:10.000 carta