

---

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

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **39/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti Lotto 9 Lotto 10 Lotto  
11 Lotto 12 Lotto 13 Lotto 14  
Lotto 15 Lotto 16 Lotto 17  
Lotto 18 Lotto 19 Lotto 20  
Lotto 21 Lotto 22 Lotto 23  
Lotto 24 Lotto 3 Lotto 4 Lot-  
to 5 Lotto 6 Lotto 7 Lotto 8  
Lotto 1 Lotto 2**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], foglio 20, particella 572, subalterno 40, scheda catastale PN0077781, indirizzo Via G. Delfino, scala A, piano 2, comune I403, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, superficie 48, rendita € 232,41

**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 20, particella 572, subalterno 67, scheda catastale PN0077780, indirizzo Via G. Delfino, piano T, comune I403, categoria C/7, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita € 5,66

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], foglio 20, particella 572, subalterno 46, scheda catastale PN0077782, indirizzo Via G. Delfino, scala A, piano 3, comune I403, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 105, rendita € 604,25

**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], foglio 20, particella 572, subalterno 58, scheda catastale PN0077779, indirizzo Via G. Delfino, piano T, comune I403, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 19, rendita € 68,69

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre F20M228S15

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED], foglio 20, particella 228, subalterno 15, indirizzo Piazza XX Settembre, 1/B, piano 3, comune PORDENONE, categoria A/10, classe 4, consi-

stenza 6,5, superficie 148, rendita € 2484,16

**Lotto: Lotto 4**

**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S3 - P1

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 3, scheda cata-  
stale PN0077770, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 1, comune Pordenone,  
categoria A/10, classe 6, consistenza 5, superficie 117, rendita € 2608,11

**Lotto: Lotto 5**

**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S4 - P1

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 4, indirizzo Corso  
Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 1, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consi-  
stenza 5,5, rendita € 2868,92

**Lotto: Lotto 6**

**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S8 - P3+P4

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 8, indirizzo Corso  
Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 3-4, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consi-  
stenza 5, rendita € 2608,11

**Lotto: Lotto 7**

**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S9 - P3

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 9, indirizzo Corso  
Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 3, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consi-  
stenza 5, rendita € 2608,11

**Lotto: Lotto 8**

**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S10 - P4

**Categoria:** Ufficio [U]

**Dati Catastali:** [REDACTED] con sede [REDACTED]  
[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 10, indirizzo Cor-  
so Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 4, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, con-  
sistenza 4,5, rendita € 2347,30

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto: Lotto 9**

**Corpo:** 9.1 Appartamento F32M236S9

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

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 9, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 112, rendita € 681,72

**Lotto:** Lotto 10

**Corpo:** 10.1 Appartamento [redacted]

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

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 10, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 116, rendita € 681,72

**Lotto:** Lotto 11

**Corpo:** 11.1 Appartamento [redacted]

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

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 18, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 3, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 59, rendita € 495,80

**Lotto:** Lotto 12

**Corpo:** 12.1 Appartamento [redacted]

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

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 21, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 3, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 65, rendita € 557,77

**Lotto:** Lotto 13

**Corpo:** 13.1 Negozio [redacted]

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 2, indirizzo Piazza Libertà, 37, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 80, superficie 80, rendita € 1739,43

**Corpo:** 13.2 Negozio [redacted]

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 3, indirizzo Piazza Libertà, 39, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 73, superficie 73, rendita € 1587,23

**Lotto:** Lotto 14

**Corpo:** 14.1 Negozio [redacted]

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 5, indirizzo Piazza Libertà, 43, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 54, superficie 54, rendita € 1174,11

**Corpo:** 14.2 Negozio [redacted]

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 6, indirizzo Piazza Libertà, 45, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1,

classe 4, consistenza 82, superficie 83, rendita € 1782,91

**Lotto:** Lotto 15

**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 32, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 56,19

**Lotto:** Lotto 16

**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 33, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie 19, rendita € 62,80

**Lotto:** Lotto 17

**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 44, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 13, rendita € 36,93

**Lotto:** Lotto 18

**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 47, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 11, superficie 13, rendita € 24,43

**Lotto:** Lotto 19

**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 52, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 5, superficie 6, rendita € 11,10

**Lotto:** Lotto 20

**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 53, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 6, rendita € 8,88

**Lotto:** Lotto 21

**Corpo:** 21.1 Cantina [redacted]  
**Categoria:** Cantina [CN]  
**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 54, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 6, rendita € 8,88

**Lotto:** Lotto 22

**Corpo:** 22.1 Cantina [redacted]  
**Categoria:** Cantina [CN]  
**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 55, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 5, rendita € 8,88

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici [redacted] (porzione A)  
**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]  
**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 1, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 152, superficie 177, rendita € 3304,91  
**Corpo:** 23.1 Cantina [redacted]  
**Categoria:** Cantina [CN]  
**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 21, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 4, consistenza 170, superficie 193, rendita € 447,77

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio [redacted] (porzione B)  
**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]  
**Dati Catastali:** [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 1, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 152, superficie 177, rendita € 3304,91

**2. Possesso**

**Bene:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [redacted]

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 4

**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] 1

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 5

**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] 1

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 6

**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] P3+P4

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 7

**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] 3

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 8

**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] 4

**Possesso:** Libero

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9

**Corpo:** 9.1 Appartamento [redacted]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 10

**Corpo:** 10.1 Appartamento [redacted]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 11

**Corpo:** 11.1 Appartamento [redacted]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 12

**Corpo:** 12.1 Appartamento [redacted]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 13

**Corpo:** 13.1 Negozio [REDACTED]

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** 13.2 Negozio [REDACTED]

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 14

**Corpo:** 14.1 Negozio [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Corpo:** 14.2 Negozio [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 15

**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 16

**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 17

**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 18

**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 19

**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 20

**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]

**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 21

**Corpo:** 21.1 Cantina [REDACTED]

**Possesso:** Libero



**Lotto:** Lotto 22  
**Corpo:** 22.1 Cantina [REDACTED]  
**Possesso:** Libero

**Lotto:** Lotto 23  
**Corpo:** 23.1 Uffici [REDACTED] (porzione A)  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** 23.1 Cantina [REDACTED]  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozio [REDACTED] (porzione B)  
**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1  
**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** Lotto 2  
**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3  
**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [REDACTED]  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** Lotto 4  
**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED]  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** Lotto 5  
**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] 1  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** Lotto 6

**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 7

**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 8

**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED]

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

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9

**Corpo:** 9.1 Appartamento [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 10

**Corpo:** 10.1 Appartamento [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 11

**Corpo:** 11.1 Appartamento [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 12

**Corpo:** 12.1 Appartamento [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 13

**Corpo:** 13.1 Negozio [REDACTED]

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

**Corpo:** 13.2 Negozio [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 14

**Corpo:** 14.1 Negozio [REDACTED]

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

**Corpo:** 14.2 Negozio [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 15

**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 16

**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 17

**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 18

**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 19

**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 20

**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 21

**Corpo:** 21.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 22

**Corpo:** 22.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici [REDACTED] (porzione A)

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

**Corpo:** 23.1 Cantina [REDACTED]

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

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio [REDACTED] (porzione B)

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

4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1

**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 2

**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3

**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 4

**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] P1

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 5

**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] P1

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 6

**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] P3+P4

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 7

**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] P3

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 8

**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] P4

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9

**Corpo:** 9.1 Appartamento [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 10

**Corpo:** 10.1 Appartamento [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 11

**Corpo:** 11.1 Appartamento [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 12

**Corpo:** 12.1 Appartamento [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 13

**Corpo:** 13.1 Negozi [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Corpo:** 13.2 Negozi [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 14

**Corpo:** 14.1 Negozi [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Corpo:** 14.2 Negozi [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 15

**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 16

**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 17

**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 18

**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 19  
**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 20  
**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 21  
**Corpo:** 21.1 Cantina [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 22  
**Corpo:** 22.1 Cantina [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 23  
**Corpo:** 23.1 Uffici [REDACTED] (porzione A)  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.  
**Corpo:** 23.1 Cantina [REDACTED]  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozi [REDACTED] (porzione B)  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotti:** Lotto 1  
**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 2  
**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa  
**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** Lotto 3

**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 4  
**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi [redacted] P1  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 5  
**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi [redacted] P1  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 6  
**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi [redacted] +P4  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 7  
**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 8  
**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi [redacted] 4  
**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotti:** Lotto 9  
**Corpo:** 9.1 Appartamento [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 10  
**Corpo:** 10.1 Appartamento [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 11  
**Corpo:** 11.1 Appartamento [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 12  
**Corpo:** 12.1 Appartamento [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 13  
**Corpo:** 13.1 Negozi [redacted]

**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 13.2 Negozio [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 14  
**Corpo:** 14.1 Negozio [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 14.2 Negozio [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 15  
**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 16  
**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 17  
**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 18  
**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 19  
**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 20  
**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 21  
**Corpo:** 21.1 Cantina [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 22  
**Corpo:** 22.1 Cantina [REDACTED]  
**Comproprietari:** Nessuno



**Lotti:** Lotto 23  
**Corpo:** 23.1 Uffici [redacted] (porzione A)  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 23.1 Cantina [redacted]  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozio [redacted] (porzione B)  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1  
**Corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 2  
**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3  
**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [redacted]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 4  
**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 5  
**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] 1  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 6  
**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [redacted] B+P4  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 7  
**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] P3  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 8  
**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] P4  
**Misure Penali:** NO

**Beni:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9  
**Corpo:** 9.1 Appartamento [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 10  
**Corpo:** 10.1 Appartamento [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 11  
**Corpo:** 11.1 Appartamento [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 12  
**Corpo:** 12.1 Appartamento [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 13  
**Corpo:** 13.1 Negozio [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** 13.2 Negozio [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 14  
**Corpo:** 14.1 Negozio [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** 14.2 Negozio [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 15  
**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 16  
**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 17**

**Corpo: 17.1 Posto Auto**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 18**

**Corpo: 18.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 19**

**Corpo: 19.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 20**

**Corpo: 20.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 21**

**Corpo: 21.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 22**

**Corpo: 22.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 23**

**Corpo: 23.1 Uffici (porzione A)**

**Misure Penali: NO**

**Corpo: 23.1 Cantina**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: Lotto 24**

**Corpo: 24.1 Negozi (porzione B)**

**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078**

**Lotto: Lotto 1**

**Corpo: 1.1 - sub 40 - Appartamento**

**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 2  
**Corpo:** 2.1 - sub 46 - Appartamento  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3  
**Corpo:** 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 4  
**Corpo:** 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 5  
**Corpo:** 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, [REDACTED] 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 6  
**Corpo:** 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] 3+P4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 7  
**Corpo:** 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] 3  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 8  
**Corpo:** 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi [REDACTED] - P4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9  
**Corpo:** 9.1 Appartamento [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 10  
**Corpo:** 10.1 Appartamento [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 11

**Corpo:** 11.1 Appartamento [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 12

**Corpo:** 12.1 Appartamento [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 13

**Corpo:** 13.1 Negozio [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 13.2 Negozio [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 14

**Corpo:** 14.1 Negozio [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** 14.2 Negozio [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 15

**Corpo:** 15.1 Autorimessa [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 16

**Corpo:** 16.1 Autorimessa [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 17

**Corpo:** 17.1 Posto Auto [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 18

**Corpo:** 18.1 Cantina [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 19

**Corpo:** 19.1 Cantina [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 20

**Corpo:** 20.1 Cantina [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 21  
**Corpo:** 21.1 Cantina [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 22  
**Corpo:** 22.1 Cantina [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 23  
**Corpo:** 23.1 Uffici [REDACTED] A)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** 23.1 Cantina [REDACTED]  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozio [REDACTED] (porzione B)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Delfino - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** Lotto 1  
**Prezzo da libero:** € 42.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 38.000,00

**Lotto:** Lotto 2  
**Prezzo da libero:** € 91.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 82.000,00

**Bene:** - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 3  
**Prezzo da libero:** € 265.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 240.000,00

**Lotto:** Lotto 4  
**Prezzo da libero:** € 200.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 180.000,00

**Lotto:** Lotto 5  
**Prezzo da libero:** € 275.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 247.000,00

**Lotto:** Lotto 6  
**Prezzo da libero:** € 255.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 7  
**Prezzo da libero:** € 220.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 8  
**Prezzo da libero:** € 160.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Piazza della Libertà - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** Lotto 9  
**Prezzo da libero:** € 78.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 10  
**Prezzo da libero:** € 75.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 11  
**Prezzo da libero:** € 32.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 12  
**Prezzo da libero:** € 40.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 13  
**Prezzo da libero:** € 130.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 115.000,00

**Lotto:** Lotto 14  
**Prezzo da libero:** € 93.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 15  
**Prezzo da libero:** € 5.800,00

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: Lotto 16**

**Prezzo da libero: € 6.500,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: Lotto 17**

**Prezzo da libero: € 2.600,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: Lotto 18**

**Prezzo da libero: € 3.700,00**

**Prezzo da occupato: € 3.500,00**

**Lotto: Lotto 19**

**Prezzo da libero: € 1.700,00**

**Prezzo da occupato: € 1.500,00**

**Lotto: Lotto 20**

**Prezzo da libero: € 1.400,00**

**Prezzo da occupato: € 1.200,00**

**Lotto: Lotto 21**

**Prezzo da libero: € 1.400,00**

**Prezzo da occupato: € 1.200,00**

**Lotto: Lotto 22**

**Prezzo da libero: € 1.400,00**

**Prezzo da occupato: € 1.200,00**

**Lotto: Lotto 23**

**Prezzo da libero: € 155.000,00**

**Prezzo da occupato: € 135.000,00**

**Lotto: Lotto 24**

**Prezzo da libero: € 57.000,00**

**Prezzo da occupato: € 49.000,00**



Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via G. Delfino

**Lotto: Lotto 1**

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: 1.1 - sub 40 - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento -  
FAEDIS B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 572, subalterno 40, scheda catastale  
PN0077781, indirizzo Via G. Delfino, scala A, piano 2, comune I403, categoria A/2, classe 2,  
consistenza 2,5, superficie 48, rendita € 232,41

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non risulta aggiornato l'elaborato  
planimetrico per la corretta individuazione delle unità immobiliari e parti comuni, vedasi alle-  
gati ai titoli di proprietà

Identificativo corpo: 1.2 - sub 67 - Posto Auto.

Posto auto [PA] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 572, subalterno 67, scheda catastale PN0077780, indirizzo Via  
G. Delfino, piano T, comune I403, categoria C/7, classe 1, consistenza 15, superficie 15, rendita

€ 5,66

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata categoria da C/7 a C/6

Regolarizzabili mediante: variazione catastali

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di errata categori catastale il CTU provvede alla regolarizzazione

Note: euro 380 oneri compresi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non risulta aggiornato l'elaborato planimetrico per la corretta individuazione delle unità immobiliari e parti comuni, vedasi allegati ai titoli di proprietà

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

Gli immobili si trovano a circa 400 m a Nord rispetto al centro del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 1 che collega l'abitato di San Vito al Tagliamento con il comune di Casarsa della Delizia. Trattasi di zona prettamente residenziale, all'interno di un complesso residenziale costituito da due palazzine a forma L.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 1.1 - sub 40 - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 14/05/1991 per l'importo di euro 129,11 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 16/05/1991 ai nn.1948/III

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2018

Data di rilascio: 14/05/2019

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

Note: Verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione

**Identificativo corpo: 1.2 - sub 67 - Posto Auto**

**Posto auto [PA] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 14/05/1991 per l'importo di euro 129,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a Pordenone il 16/05/1991 ai nn.1948/III  
Tipologia contratto: 4+4  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/12/2018  
Data di rilascio: 14/05/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRO-  
NEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE  
PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ER-

ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Vedasi prospetti di bilancio allegato per una più precisa valutazione

**Millesimi di proprietà:** 29,14

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Autoclave, sistema fognario dotato di vasche a pulizia periodica, dalla documentazione condominiale, vedasi verbale allegato, si possono presentare problematiche relative al sistema di smaltimento acque reflue

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi certificato allegato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** non verificato

**Identificativo corpo:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

**Posto auto [PA] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di PASCATTI GIOVANNI in data 09/05/1991 ai nn. 40290 - trascritto a PORDENONE in data 17/05/1991 ai nn. 5886/4612.

**Note:** Viene accettata la convenzione stipulata da [REDACTED] a favore del Comune di San Vito al Tagliamento, giusto atto 1/3/89 rep. n. 29079 not. Pascatti reg. in Pordenone il 3/3/89 al n. 429 mod II e trasc. in Pordenone il 17/3/89 ai n.ri 3396/2657 (allegata alla presente)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di PASCATTI GIOVANNI in data 09/05/1991 ai nn. 40290 - trascritto a PORDENONE in data 17/05/1991 ai nn. 5886/4612.

**Note:** Viene accettata la convenzione stipulata da [REDACTED] a favore del Comune di San Vito al Tagliamento, giusto atto 1/3/89 rep. n. 29079 not. Pascatti reg. in Pordenone il 3/3/89 al n. 429 mod II e trasc. in Pordenone il 17/3/89 ai n.ri 3396/2657 (allegata alla presente)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Numero pratica:** 1

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Per lavori:** Costruzione di un complesso residenziale - 2 lotto (B) per 15 alloggi , previa demolizione fabbricato esistente

**Oggetto:** ristrutturazione

**Presentazione in data** 11/11/1988 **al n. di prot.**

**Rilascio in data** 23/02/1989 **al n. di prot.** 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Numero pratica:** 2

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 12615/88 del 23/2/1989  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/08/1989 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/10/1989 al n. di prot. 12615/88  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 - sub 40 - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**  
Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: NUOVO FABBRICATO D'ABITAZIONE - 2 lotto B - denominato Fedis  
Presentazione in data 15/03/1990 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 02/10/1990 al n. di prot. 12615/88  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 - sub 40 - Appartamento**

**Posto auto [PA] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**  
Numero pratica: 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale - 2 lotto (B) per 15 alloggi , previa demolizione fabbricato esistente  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 11/11/1988 al n. di prot.  
Rilascio in data 23/02/1989 al n. di prot. 12615/88  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 - sub 67 - Posto Auto**

**Posto auto [PA] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**  
Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 12615/88 del 23/2/1989  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/08/1989 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/10/1989 al n. di prot. 12615/88  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 - sub 67 - Posto Auto**

**Posto auto [PA] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**  
Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: NUOVO FABBRICATO D'ABITAZIONE - 2 lotto B - denominato Fedis  
Presentazione in data 15/03/1990 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 02/10/1990 al n. di prot. 12615/88  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 - sub 67 - Posto Auto**

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato possibile verificare la con-

formità urbanistica dell'intero stabile condominiale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Posto auto [PA]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

## 7.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'intero stabile condominiale.

**Note sulla conformità:** Si allega cartografia e norme tecniche di attuazione , vedasi convenzione con comune di San Vito al Tagliamento. Visto che è stata rilasciata all'abitabilità si ritiene ottemperata la convenzione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 - sub 40 - Appartamento

**Posto auto [PA]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note sulla conformità:** Si allega cartografia e norme tecniche di attuazione , vedasi convenzione con comune di San Vito al Tagliamento. Visto che è stata rilasciata all'abitabilità si ritiene ottemperata la convenzione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 - sub 67 - Posto Auto

**Descrizione:** **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1.1 - sub 40 - Appartamento**

Trattasi di appartamento al secondo piano con relativa cantina posta al piano terra. L'immobile è costituito da una zona ingresso, locale soggiorno cucina collegato direttamente ad una camera matrimoniale dotata di servizio igienico. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate di colore chiaro nella zona giorno, nelle camere in parquet tipo

quadrotta in rovere, le porte in legno tamburato con rimessa in noce nazionale. Il servizio igienico è rivestito in piastrelle maiolicate sia a pavimento sia sulle pareti, i sanitari sono in buono stato e la dotazione è costituita da lavabo a colonna, bidet, wc e vasca, altresì è presente la caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera e sistema di chiusura con persiane a scuretto, gli infissi sono in cattivo stato di manutenzione. L'ingresso è dotato di porta di sicurezza non è del tipo blindato. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti dotati di placca metallica e tipici dell'epoca costruttiva, il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso principale. I radiatori, con distribuzione monotubo, sono in cattivo stato di manutenzione. Le pareti ed i pavimenti si presentano in un normale stato d'uso compatibile con l'epoca di costruzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,30**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 40; ha un'altezza interna di circa: 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nelle sue parti comuni dovrà essere soggetto a manutenzione straordinaria nei prossimi anni in quanto vi è la presenza di ponti termici che compromettono la durabilità in particolare delle facciate.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si determina la consistenza immobiliare secondo gli usi locali, superfici ricavate graficamente da schede catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZA	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00	€ 950,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,30	0,50	2,65	€ 950,00

49,65

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



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I/2015

Zona: Semicentrale

Tipologia: economica

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 1989-1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Esiste certificato di collaudo art. 8 L.R. n. 57/88 - allegato alla documentazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto con caldaia a gas metano e radiatori alluminio lamellari monotubo

Stato impianto: mediocre

Potenza nominale: 24kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1989-1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

Necessaria verifica degli impianti tecnici interni

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

Descrizione: **Posto auto [PA] di cui al punto 1.2 - sub 67 - Posto Auto**

Trattasi di posto auto scoperto nell'ambito della proprietà comune. Il posto auto risulta asfaltato delimitato da segnaletica orizzontale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 67;

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si determina la consistenza immobiliare secondo gli usi locali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
POSTO AUTO SCOPERTO	sup lorda di pavimento	15,00	0,20	3,00	€ 950,00
				3,00	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Semicentrale

Tipologia: Posto auto

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato per confronto

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della provincia di Pordenone 14/15 , OMI, Agenzia immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 900 - €/mq 1000.

### 8.3 Valutazione corpi:

**1.1 - sub 40 - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima per confronto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZA	47,00	€ 950,00	€ 44.650,00
CANTINA	2,65	€ 950,00	€ 2.517,50

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**1.2 - sub 67 - Posto Auto. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO SCOPERTO	3,00	€ 950,00	€ 2.850,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 - sub 40 - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	49,65	€ 0,00	€ 0,00
1.2 - sub 67 - Posto Auto	Posto auto [PA]	3,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 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% )	€ 7.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 38.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.000,00

### **Lotto: Lotto 2**

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

#### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 2.1 - sub 46 - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

Codice Fiscale: [redacted] foglio 20, particella 572, subalterno 46, scheda catastale PN0077782, indirizzo Via G. Delfino, scala A, piano 3, comune I403, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 105, rendita € 604,25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non risulta aggiornato l'elaborato planimetrico per la corretta individuazione delle unità immobiliari e parti comuni, vedasi allegati ai titoli di proprietà

**Identificativo corpo: 2.2 - sub 58 - Autorimessa.**

**Garage o autorimessa [G] sito in , Via G. Delfino**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]

Codice Fiscale: [redacted] foglio 20, particella 572, subalterno 58, scheda catastale

PN0077779, indirizzo Via G. Delfino, piano T, comune I403, categoria C/6, classe 4, consistenza 19, superficie 19, rendita € 68,69

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non risulta aggiornato l'elaborato planimetrico per la corretta individuazione delle unità immobiliari e parti comuni, vedasi allegati ai titoli di proprietà

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

Gli immobili si trovano a circa 400 m a Nord rispetto al centro del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 1 che collega l'abitato di San Vito al Tagliamento con il comune di Casarsa della Delizia. Trattasi di zona prettamente residenziale, all'interno di un complesso residenziale costituito da due palazzine a forma L.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 2.1 - sub 46 - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/03/1995 per l'importo di euro 294,38 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 12/04/1995 ai nn.1748

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2019

Data di rilascio: 31/03/2020

Note: Verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione

**Identificativo corpo: 2.2 - sub 58 - Autorimessa**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione per l'importo di euro 294,00.

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

Registrato a Pordenone il 12/04/1995 ai nn.1748

Tipologia contratto: 4+4

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2019

Data di rilascio: 31/03/2020

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

Note: Verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2/16; CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2/16; CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

*12.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 2.1 - sub 46 - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone), Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Vedasi prospetti di bilancio allegato per una più precisa valutazione**

**Millesimi di proprietà: 71,22**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Autoclave, sistema fognario dotato di vasche a pulizia periodica, dalla documentazione condominiale, vedasi verbale allegato, si possono presentare problematiche relative al sistema di smaltimento acque reflue**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato**

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

**Avvertenze ulteriori: non verificato**

**Identificativo corpo: 2.2 - sub 58 - Autorimessa**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone),**

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

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

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: vedasi appartamento sub 46**

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**  **proprietario/i ante ven-**



**tennio ad oggi** . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di NOTAIO GIOVANNI PASCATTI in data 09/05/1991 ai nn. 40290/11099 - registrato a PORDENONE in data 27/05/1991 ai nn. 1882/IV - trascritto a PORDENONE in data 17/05/1991 ai nn. 5886/4612.

Note: Viene accettata la convenzione stipulata dal [REDACTED] a favore del Comune di San Vito al Tagliamento, giusto atto 1/3/89 rep. n. 29079 not. Pascatti reg. in Pordenone il 3/3/89 al n. 429 mod II e trasc. in Pordenone il 17/3/89 ai n.ri 3396/2657 (allegata alla presente)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di NOTAIO GIOVANNI PASCATTI in data 09/05/1991 ai nn. 40290/11099 - registrato a PORDENONE in data 27/05/1991 ai nn. 1882/IV - trascritto a PORDENONE in data 17/05/1991 ai nn. 5886/4612.

Note: Viene accettata la convenzione stipulata dal [REDACTED] a favore del Comune di San Vito al Tagliamento, giusto atto 1/3/89 rep. n. 29079 not. Pascatti reg. in Pordenone il 3/3/89 al n. 429 mod II e trasc. in Pordenone il 17/3/89 ai n.ri 3396/2657 (allegata alla presente)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale - 2 lotto (B) per 15 alloggi , previa demolizione fabbricato esistente

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 23/02/1989 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 12615/88 del 23/2/1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/08/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 12/10/1989 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via G. Delfino - San Vito al Tagliamento - FAEDIS B**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: NUOVO FABBRICATO D'ABITAZIONE - 2 lotto B - denominato Fedis

Presentazione in data 15/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/10/1990 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Garage o autorimessa [G] sito in , Via G. Delfino**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale - 2 lotto (B) per 15 alloggi , previa demoli-

zione fabbricato esistente

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/11/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 23/02/1989 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**Garage o autorimessa [G]** sito in , Via G. Delfino

Numero pratica: 2

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 12615/88 del 23/2/1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/08/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 12/10/1989 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

**Garage o autorimessa [G]** sito in , Via G. Delfino

Numero pratica: 3

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: NUOVO FABBRICATO D'ABITAZIONE - 2 lotto B - denominato Fedis

Presentazione in data 15/03/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/10/1990 al n. di prot. 12615/88

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'intero stabile condominiale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.1 - sub 46 - Appartamento

##### **Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'intero stabile condominiale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 2.2 - sub 58 - Autorimessa

#### 15.2 **Conformità urbanistica**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'intero stabile condominiale.

**Note sulla conformità:** Si allega cartografia e norme tecniche di attuazione , vedasi convenzio-

ne con comune di San Vito al Tagliamento. Visto che è stata rilasciata all'abitabilità si ritiene ottemperata la convenzione

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 - sub 46 - Appartamento

**Garage o autorimessa [G]**

**Note sulla conformità:**

**Note sulla conformità: Si allega cartografia e norme tecniche di attuazione , vedasi convenzione con comune di San Vito al Tagliamento. Visto che è stata rilasciata all'abitabilità si ritiene ottemperata la convenzione**

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.2 - sub 58 - Autorimessa

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 2.1 - sub 46 - Appartamento**

Trattasi di appartamento al terzo piano con relativa cantina posta al piano terra. L'immobile è costituito da un locale soggiorno-pranzo da cui si accede ad un terrazzo dotato di vano C.T. ,cucina, dalla zona giorno si accede ad un disimpegno della zona notte costituita da tre camere di cui una matrimoniale e doppi servizi. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate di colore chiaro nella zona giorno, nelle camere in parquet tipo quadrotta in rovere , le porte in legno tamburato con rimessa in noce nazionale. I servizi igienici sono rivestiti in piastrelle maiolicate sia a pavimento sia sulle pareti, i sanitari sono in buono stato e la dotazione è costituita nel bagno principale da lavabo a colonna, bidet, wc e vasca , nel bagno secondario lavabo a colonna, wc e doccia. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno con vetrocamera con sistema di chiusura con persiane a scuretto, gli infissi sono in mediocre stato di manutenzione. L'ingresso è dotato di porta di sicurezza non è del tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da radiatori in alluminio lamellare con distribuzione monotubo alimentati da caldaia murale a gas posta all'esterno per riscaldamento e acqua calda sanitaria . L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti dotati di placca metallica e tipici dell'epoca costruttiva, il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso principale. I radiatori sono in cattivo stato di manutenzione. Le pareti ed i soffitti si presentano in un pessimo stato in quanto in molti punti vi è la presenza di muffe probabilmente derivanti da ponti termici lungo le pareti.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 46; ha un'altezza interna di circa: 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nelle sue parti comuni dovrà essere soggetto a manutenzione

straordinaria nei prossimi anni in quanto vi è la presenza di ponti termici che compromettono la durabilità in particolare delle facciate.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si determina la consistenza immobiliare secondo gli usi locali, superfici grafiche da scheda catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00	€ 950,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	6,50	0,50	3,25	€ 950,00

103,25

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento anni 1989-1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Esiste certificato di collaudo art. 8 L.R. n. 57/88 - allegato alla documentazione

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto con caldaia a gas metano e radiatori alluminio lamellari monotubo

Stato impianto: mediocre

Potenza nominale: 24kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 1989-1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

#### Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

Necessaria verifica impianti tecnici

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **2.2 - sub 58 - Autorimessa**

Trattasi di garage posto al piano terra. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, pavimentazione in liscio di cemento e chiusura con basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 58; ha un'altezza interna di circa: 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si determina la consistenza immobiliare secondo gli usi locali, superficie grafica da scheda catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00	€ 950,00
				11,00	

11,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Semicentrale

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento anni 1989-1990

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Esiste certificato di collaudo art. 8 L.R. n. 57/88 - allegato alla documentazione

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**16. Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 900 - €/mq 1000.

**16. Valutazione corpi:****2.1 - sub 46 - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	100,00	€ 950,00	€ 95.000,00
TERRAZZO	3,25	€ 950,00	€ 3.087,50

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**2.2 - sub 58 - Autorimessa. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	11,00	€ 950,00	€ 10.450,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
2.1 - sub 46 - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	103,25	€ 0,00	€ 0,00
2.2 - sub 58 - Autorimessa	Garage o autorimessa [G]	11,00	€ 0,00	€ 0,00

**16. 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% )	€ 16.267,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.382,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 82.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 91.000,00

**Beni in Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione



**Lotto: Lotto 3**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre F20M228S15.

Ufficio [U] sito in , Piazza XX Settembre, 1/b

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] con sede in [redacted]

Codice Fiscale: [redacted], foglio 20, particella 228, subalterno 15, indirizzo Piazza XX Settembre, 1/B, piano 3, comune PORDENONE, categoria A/10, classe 4, consistenza 6,5, superficie 148, rendita € 2484,16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: inserimento di divisorio interno nella zona ufficio centrale

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria

variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è disponibile l'elaborato planimetrico con l'individuazione delle parti comuni e delle singole unità immobiliari

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/07/1992 registrato per l'importo di euro 1.007,00.

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

Registrato a Pordenone il 03/08/1992 ai nn.3257/III

Tipologia contratto: 6+6

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2016

Data di rilascio: 01/08/2016

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

Note: verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto se vi sono dei contenziosi in atto -

Non è accertabile la proprietà degli impianti installati nonché la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689;

#### 20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRO-  
NEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE  
PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ER-  
RONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE

PERIZIE

20.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 10.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedasi bilancio allegato per una miglior individuazione delle spese.

Millesimi di proprietà: Generali 85,33 Riscaldamento 135 Scala 305,50 Ascensore 354,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato

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

Avvertenze ulteriori: Il fabbricato è privo di agibilità

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di SIMONE GERARDI in data 13/11/1990 ai nn. 102809/8287 - registrato a PORDENONE in data 27/11/1990 ai nn. 3940/I - trascritto a PORDENONE in data 27/11/1990 ai nn. 13545/10590.

Note: vedasi atti notaio Fortuna relativi a patti e condizioni atto del 21/5/80 rep. 43768 e atto del 4/3/80 rep. 43572

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: restaurare e ristrutturare il fabbricato ad uso commerciale, uffici, ed abitazioni civili

Rilascio in data 26/07/1976 al n. di prot. 45832/75/IV

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: rinnovo  
Per lavori: restaurare e ristrutturare il fabbricato ad uso commerciale, uffici ed abitazioni civili  
Rilascio in data 15/03/1977 al n. di prot. 3271/IV

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante al progetto autorizzato in data 15/3/77 prot. 3271/IV relativo al restauro e ristrutturazione fabbricato commerciale , uffici ed abitazioni civili  
Rilascio in data 03/09/1979 al n. di prot. 7263/79/IV

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: presente solo la minuta  
Per lavori: documento non rilasciato  
Rilascio in data 10/11/1981 al n. di prot. 17999/81

Numero pratica: 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE A UFFICIO  
Presentazione in data 24/12/1986 al n. di prot. 52479  
Rilascio in data 02/08/2000 al n. di prot. 38233  
L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Ufficio [U]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parete divisoria interna  
Regolarizzabili mediante: comunicazione attività libera per riduzione a conformità  
Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria interna  
Spese tecniche, sanzioni, diritti ecc.: € 2.500,00  
Oneri Totali: € 2.500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza agibilità  
Regolarizzabili mediante: domanda di agibilità e relativa documentazione allegata  
Descrizione delle opere da sanare: agibilità  
Agibilità: € 6.000,00  
Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si consiglia di verificare la situazione dell'unità immobiliare con un tecnico specializzato e con l'amministrazione comunale al fine di verificare puntualmente le modalità ed i costi per la sanatoria edilizia. Inoltre si esprimono perplessità circa la conformità delle altezze utili e il rispetto delle norme igienico sanitarie relative ai luoghi di lavoro.

**23.2 Conformità urbanistica****Ufficio [U]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Edificio edificato ante 1967, Vincoli da sovrintendenza beni architettonici****Note sulla conformità: Vedasi allegati relativi al piano regolatore e alle norme tecniche di attuazione adottate e vigenti****Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto 3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre F20M228S15**

Trattasi di un immobile destinato ad ufficio posto all'ultimo piano del cd "Palazzo Rubini". All'unità immobiliare si accede attraverso il vano scala comune all'intero condominio e con l'uso di un ascensore. L'accesso agli uffici avviene attraverso due ingressi uno principale ed uno secondario. La suddivisione è costituita da quattro spazi destinati ad ufficio, di cui due possono essere definiti tipo "open space", vi è la presenza di due piccoli servizi igienici dotati di idoneo antibagno e due ripostigli uno nella zona ingresso principale ed uno all'interno di un ufficio. Da gli uffici laterali alle estremità, si accede a due terrazzini. Essendo all'ultimo piano il soffitto risulta essere inclinato. La struttura portante della copertura in legno con travi principali in acciaio e orditura secondaria in legno massiccio rappresenta un gradevole particolare, benché le falde siano caratterizzate da una notevole pendenza. Pertanto lungo la maggior parte del perimetro esterno risulta utilizzabile esclusivamente come vano per mobili contenitivi. La luminosità risulta essere piuttosto scarsa in quanto la maggior parte della luce deriva dalla presenza di lucernari posti parallelamente alla falda di copertura. La pavimentazione è in moquette mentre nei servizi igienici la superficie, sia a pavimento che a parete, risulta essere piastrellata. Gli infissi esterni sono in legno taluni dotati di doppio vetro con infisso in alluminio e privi di sistemi oscuranti. Le porte d'ingresso sono del tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato con rimessa in noce ed in alcune parti le divisioni sono costituite da telaio in legno e vetro. I servizi igienici sono dotati di antibagno con relativo lavabo e vano con wc. Il riscaldamento risulta essere del tipo centralizzato con terminali a mobiletto tipo ventilconvettori, nei servizi igienici troviamo radiatori in alluminio tipo lamellare; il sistema di raffrescamento è costituito da ventil collegati a generatore condominiale. Nel ripostiglio nei pressi dell'ingresso corrono le tubazioni dell'impianto di riscaldamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 255,00

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 15 ; ha un'altezza interna di circa: 2.18

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si ribadisce che l'unità immobiliare ha necessità di alcuni interventi di manutenzione, in particolare va fatto notare che la conformazione della copertura non consente una piena e comoda fruibilità di tutta la superficie in pianta.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda, sulla base della superficie ricavata graficamente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	179,00	1,00	179,00	€ 1.600,00
SOTTOTETTO NON USUFRUIBILE	sup lorda di pavimento	51,00	0,30	15,30	€ 1.600,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50	€ 1.600,00

**201,80**

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Centrò

Tipologia: uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

---

## **2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **24. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3000 €/mq.

### **24. Valutazione corpi:**

**3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre F20M228S15. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	179,00	€ 1.600,00	€ 286.400,00
SOTTOTETTO NON USUFRUIBILE	15,30	€ 1.600,00	€ 24.480,00
TERRAZZE	7,50	€ 1.600,00	€ 12.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 - Ufficio Piazza XX Settembre F20M228S15	Ufficio [U]	201,80	€ 0,00	€ 0,00

**24. 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% )	€ 48.432,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 265.548,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 240.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 265.000,00

**Lotto: Lotto 4**

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



## 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S3 - P1.

Ufficio [U] sito in

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede PORDENONE (PN)

Codice Fiscale: [redacted] luglio 20, particella 128, subalterno 3, scheda catastale PN0077770, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 1, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consistenza 5, superficie 117, rendita € 2608,11

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi è la presenza di una scala di collegamento tra il sub 3 ed il sub 4

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: scala di collegamento

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: Il sub 3 e sub 4 si considerano due lotti distinti benchè fisicamente collegati in quanto possono essere comunque suddivisi fisicamente senza particolari oneri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa al catasto terreni non è coerente. Si segnala una suddivisione a piani orizzontali, al piano terra (lato mapp. 57) vi è la presenza di un porticato (cfr atto notaio Scarano allegato)

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'im-

mobile

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE .

#### 28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

#### 28.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 28.3 Misure Penali

Nessuna.

### 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Vedasi documentazione condominiale allegata. Tale documentazione fa riferimento al bilancio 2014

**Millesimi di proprietà:** I millesimi fanno riferimento al sub 3 e 4 Generali 202,70 Riscaldamento 206,40 Scale 282,80 Ascensore 198,60

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta chiuso. L'ascensore è sigillato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibile libretto d'impianto in quanto il generatore di calore è stato chiuso. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** In riferimento all'atto del notaio Scarno del 15/3/79 rep.148 racc. 15 , sono presenti delle servitù. In particolare: 1) servitù di elettrodotto e transito personale ENEL sia per il fabbricato cd Palazzina al Corso sia per la cd Residenza dei Cedri posta nella parte retrostante 2) locale centrale termica comune con la Residenza dei Cedri ed accesso ai locali da quest'ultima (gli impianti risultano divisi) 3) Condotte fognarie in comune tra Palazzina al Corso e Residenza dei Cedri 4) Porticato con servitù di transito pedonale e carraio a favore della Residenza dei Cedri 5) Servitù su muro laterali a confine porticato a favore di [REDACTED] per uso vetrine per pubblicità 6) Vano al piano terra c/o Residenza dei Cedri destinato a deposito contenitori rifiuti 7) Porzione di terreno scoperto alla Residenza dei Cedri per accesso a piano scantinato a cabina enel e centrale termica

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di ERALDO SCARANO in data 15/03/1979 ai nn. 148/15 - registrato a PORDENONE in data 22/03/1979 ai nn. 1203/283 - trascritto a PORDENONE in data 04/04/1979 ai nn. 2643/2296.

**Note:** Si segnala che per problematiche di riproduzione l'atto non è completo di tutti gli allegati. Il mappale 1254 è privo del piano terra il quale è costituito da un portico della superficie di 40 mq facente parte del mappale 57 di complessivi 490 mq di proprietà di terzi

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 32572/73/IV

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: PER RINNOVO  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 48424/IV

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Voltura Nulla Osta  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 23510/IV

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 22/12/1975 al n. di prot. 49147/IV

Numero pratica: 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 2^ Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 23/06/1976 al n. di prot. 21956/IV

Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: trasferimento licenza e relative proroghe da [REDACTED]  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 31/10/1979 al n. di prot. 5857/IV

Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 23499/81/IV

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO  
Oggetto: Agibilità  
Abitabilità/agibilità in data 23/04/1982 al n. di prot. 8786/IV

### 31.1 **Conformità edilizia:**

#### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di vano tecnico nei pressi dell'ingresso destinato ad impianti tecnologici, difformità larghezza ufficio piccolo, demolizione di divisorio (porta) nel disimpegno, diverso n. di alzate nella scala di collegamento con il sub 4, altezze interne non uniformi

Regolarizzabili mediante: comunicazione attività libera per riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Opere di modesta entità

Sanatoria edilizia : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Gli importi sono presunti e da verificare con l'ausilio di un tecnico specializzato in relazione alle norme in vigore al momento della regolarizzazione. Probabilmente è necessaria nuova richiesta di agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si consiglia di verificare la situazione dell'unità immobiliare da un tecnico specializzato al fine di verificare puntualmente le modalità ed i costi per la sanatoria edilizia. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti tecnologici.

### 31.2 **Conformità urbanistica**

#### Ufficio [U]

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Vi sono vincoli dovuti all'inserimento del fabbricato in piano di recupero e a sovrintendenza beni architettonici.

Note sulla conformità: Si allega PRGC vigente ed adottato

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto 4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S3 - P1

Trattasi di un immobile destinato ad ufficio posto al primo piano della cd. Palazzina Al Corso. L'accesso avviene dal vano scala comune, l'ingresso è costituito da ampio disimpegno dal quale si accede ai vari uffici ed ad un piccolo "open space" destinato ad ufficio. Dal disimpegno centrale si accede a due uffici aventi discrete dimensioni, altresì su detto spazio troviamo una piccola stanza destinata a ripostiglio ed un archivio. Sono presenti due servizi igienici con relativo antibagno dotati rispettivamente di lavabo a colonna con wc e di lavabo a colonna, nella zona antibagno, e di wc e bidet. L'immobile è collegato con il sub 4 della medesima proprietà da una scala che porta ad un piano mezzanino. La presenza di questo collegamento consente di aver una maggiore superficie disponibile oppure attraverso una semplice chiusura in cartongesso rendere le due unità completamente indipendenti. La pavimentazione è in granito di assoluto pregio, mentre i servizi igienici sono completamente piastrellati e rivestiti. Gli infissi esterni dotati di scuretti ad anta sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno massello con decorazione esse risultano dare una particolare importanza agli interni. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento risulta collegato alla centrale termica condominiale con impianto di distribuzione con canali d'aria mascherati da controsoffitto in cartongesso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3; ha un'altezza interna di circa: 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in buono stato, presenta delle finiture di pregio.

Si rende necessaria una verifica degli impianti tecnologici in quanto privi di certificati di conformità. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono state calcolate graficamente da scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00	€ 1.800,00

133,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Terziaria

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

---

**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**32. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**32. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3700

€/mq.

**32. Valutazione corpi:****4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S3 - P1. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	133,00	€ 1.800,00	€ 239.400,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
4.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S3 - P1	Ufficio [U]	133,00	€ 0,00	€ 0,00

**32. 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% )	€ 36.300,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 201.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 180.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 200.000,00

**Lotto: Lotto 5**

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

### 33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S4 - P1.

Ufficio [U] sito in

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]oglio 20, particella 128, subalterno 4, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 1, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consistenza 5,5, rendita € 2868,92

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi è la presenza di una scala di collegamento tra il sub 3 ed il sub 4, vano tecnico impianti non segnalato, manca parete antibagno

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: scala di collegamento, parete, vano tecnico  
variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: Il sub 3 e sub 4 si considerano due lotti distinti benchè fisicamente collegati in quanto possono essere comunque suddivisi fisicamente senza particolari oneri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa al catasto terreni non è coerente. Si segnala una suddivisione a piani orizzontali, al piano terra (lato mapp. 57) vi è la presenza di un porticato (cfr atto notaio Scarano allegato)

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Una porzione costituita da un vano di circa 27 mq con uso servizi igienici e compreso spese risulta in locazione all' avv. RAFFAELLA ALBANO con contratto di locazione del 16/4/2009 reg. in Pordenone il 4/5/2009 n. 3836/III canone mensile € 210,00 durata 6 anni con decorrenza dal 1/5/2009 e scadenza 30/4/2021 disdetta entro il 30/10/2020

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] scritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE .

##### 36.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

##### 36.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

*36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**36.3 Misure Penali**

Nessuna.

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolite** alla data della perizia: 1.563,10 €. Sia allega bilancio relativo anno 2014, verificare con amministratore condominiale bilancio 2015

**Millesimi di proprietà:** I millesimi fanno riferimento al sub 3 e 4 Generali 202,70 Riscaldamento 206,40 Scale 282,80 Ascensore 198,60

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta chiuso. L'ascensore è sigillato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibile libretto d'impianto in quanto il generatore di calore è stato chiuso. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** In riferimento all'atto del notaio Scarano del 15/3/79 rep.148 racc. 15 , sono presenti delle servitù. In particolare: 1) servitù di elettrodotto e transito personale ENEL sia per il fabbricato cd Palazzina al Corso sia per la cd Residenza dei Cedri posta nella parte retrostante 2) locale centrale termica comune con la Residenza dei Cedri ed accesso ai locali da quest'ultima (gli impianti risultano divisi) 3) Condotte fognarie in comune tra Palazzina al Corso e Residenza dei Cedri 4) Porticato con servitù di transito pedonale e carraio a favore della Residenza dei Cedri 5) Servitù su muro laterali a confine porticato a favore di [redacted] per uso vetrine per pubblicità 6) Vano al piano terra c/o Residenza dei Cedri destinato a deposito contenitori rifiuti 7) Porzione di terreno scoperto alla Residenza dei Cedri per accesso a piano scantinato a cabina enel e centrale termica

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di ERALDO SCARANO in data 15/03/1979 ai nn. 148/15 - registrato a PORDENONE in data 22/03/1979 ai nn. 1203/203 - trascritto a PORDENONE in data 04/04/1979 ai nn. 2643/2296.

**Note:** Si segnala che per problematiche di riproduzione l'atto non è completo di tutti gli allegati. Il mappale 1254 è privo del piano terra il quale è costituito da un portico della superficie di 40 mq facente parte del mappale 57 di complessivi 490 mq di proprietà di terzi

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 32572/73/IV

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: PER RINNOVO  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 48424/IV

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Voltura Nulla Osta  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 23510/IV

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 22/12/1975 al n. di prot. 49147/IV

Numero pratica: 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 2^ Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 23/06/1976 al n. di prot. 21956/IV

Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: trasferimento licenza e relative proroghe da [REDACTED]  
[REDACTED]  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 31/10/1979 al n. di prot. 5857/IV

Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: variante  
Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 23499/81/IV

Numero pratica: 7

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1982 al n. di prot. 8786/IV

### 39.1 **Conformità edilizia:**

#### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di vano tecnico nel disimpegno destinato ad impianti tecnologici, difformità della pareti interne vano antibagno e wc, abbassamenti in cartongesso

Regularizzabili mediante: comunicazione attività libera per riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Opere di modesta entità

Sanatoria edilizia : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Gli importi sono presunti e da verificare con l'ausilio di un tecnico specializzato in relazione alle norme in vigore al momento della regolarizzazione. Probabilmente è necessaria nuova richiesta di agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si consiglia di verificare la situazione dell'unità immobiliare da un tecnico specializzato al fine di verificare puntualmente le modalità ed i costi per la sanatoria edilizia. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti tecnologici.

### 39.2 **Conformità urbanistica**

#### Ufficio [U]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Vi sono vincoli dovuti all'inserimento del fabbricato in piano di recupero e a sovrintendenza beni architettonici.

Note sulla conformità: Si allega PRGC vigente ed adottato

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto 5.1 - **Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S4 - P1**

Trattasi di un immobile destinato ad ufficio posto al primo piano della cd. Palazzina Al Corso. L'accesso avviene dal vano scala comune; l'ingresso avviene direttamente su una stanza destinata ad ufficio, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso anche dall'ascensore comune, essa è collegata da un piccolo disimpegno ad un ulteriore ufficio ed a un servizio igienico dotato di antiservizio. Dal medesimo disimpegno si accede ad un ampio spazio destinato sempre a disimpegno/sala d'aspetto ed attraverso quest'ultimo si accede ad un locale destinato a vano tecnico/ripostiglio con il relativo servizio igienico dotato di anti servizio. Altresì vi è la presenza di una ampia sala riunioni/ufficio con relativo terrazzino con affaccio diretto su Corso Garibaldi. Dal disimpegno centrale ci si collega, attraverso una scala, al sub 3 posto ad una quota inferiore. I servizi igienici sono dotati di lavabo e wc. La presenza di questo collegamento consente di aver una maggiore superficie disponibile oppure attraverso una semplice chiusura in cartongesso rendere le due unità completamente indipendenti. La pavimentazione è in granito di assoluto pregio, mentre i servizi igienici sono completamente piastrellati e rivestiti. Gli infissi esterni dotati di scuretti ad anta o, in talune finestre, con persiane a tapparella con apertura a motorizzata, essi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno massello con decorazione, risultano dare una particolare importanza agli interni. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento risulta collegato alla centrale termica condominiale con impianto di distribuzione con canali d'aria mascherati da controsoffitto in cartongesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 4; ha un'altezza interna di circa: 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in buono stato, presenta delle finiture di pregio. Si rende necessaria una verifica degli impianti tecnologici in quanto privi di certificati di conformità. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Superfici grafiche da scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00	€ 1.800,00

TERRAZZINO	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70	€ 1.800,00
------------	------------------------	------	------	------	------------

180,70

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Terziaria

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**40. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3700 €/mq.

#### 40. Valutazione corpi:

##### 5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S4 - P1. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	178,00	€ 1.800,00	€ 320.400,00
TERRAZZINO	2,70	€ 1.800,00	€ 4.860,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
5.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S4 - P1	Ufficio [U]	180,70	€ 0,00	€ 0,00

#### 40. 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% )	€ 49.275,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

#### 40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 274.625,00
--	--------------



trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 247.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 275.000,00

### Lotto: Lotto 6

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

#### 41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S8 - P3+P4.

Ufficio [U] sito in

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede [redacted]

Codice Fiscale: [redacted] foglio 20, particella 128, subalterno 8, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 3-4, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consistenza 5, rendita € 2608,11

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parete antibagno non conforme, lucernari mancanti, altezze

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: parete antibagno non conforme, lucernai mancanti, altezze variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa al catasto terreni non è coerente. Si segnala una suddivisione a piani orizzontali, al piano terra (lato mapp. 57) vi è la presenza di un porticato (cfr atto notaio Scarano allegato)

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato  
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato  
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

#### 43. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689; CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPOR-  
TATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE .

###### 44.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 44.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 44.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRO-  
NEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE  
PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ER-  
RONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE  
PERIZIE

###### 44.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

*44.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**44.3 Misure Penali**

Nessuna.

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.100,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 2.200,00 €. CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Millesimi di proprietà:** Generali 120,20 Riscaldamento 112,20 Scale 169,60 Ascensore 231,75

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta chiuso. L'ascensore è sigillato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibile libretto d'impianto in quanto il generatore di calore è stato chiuso. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** In riferimento all'atto del notaio Scarino del 15/3/79 rep.148 racc. 15, sono presenti delle servitù. In particolare: 1) servitù di elettrodotto e transito personale ENEL sia per il fabbricato cd Palazzina al Corso sia per la cd Residenza dei Cedri posta nella parte retrostante 2) locale centrale termica comune con la Residenza dei Cedri ed accesso ai locali da quest'ultima (gli impianti risultano divisi) 3) Condotte fognarie in comune tra Palazzina al Corso e Residenza dei Cedri 4) Porticato con servitù di transito pedonale e carraio a favore della Residenza dei Cedri 5) Servitù su muro laterali a confine porticato a favore di [REDACTED] per uso vetrine per pubblicità 6) Vano al piano terra c/o Residenza dei Cedri destinato a deposito contenitori rifiuti 7) Porzione di terreno scoperto alla Residenza dei Cedri per accesso a piano scantinato a cabina enel e centrale termica

**46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di ERALDO SCARANO in data 15/03/1979 ai nn. 148/15 - registrato a PORDENONE in data 22/03/1979 ai nn. 1203/203 - trascritto a PORDENONE in data 04/04/1979 ai nn. 2643/2296.

**Note:** Nell'atto si fa riferimento al mappale 1254 privo del piano terra in quanto costituito da porticato facente parte del mappale 57, porzione dell'intera palazzina ricade, in proiezione sul mappale 57, essendo presente una suddivisione per piani orizzontali.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 32572/73/IV

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: PER RINNOVO  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 48424/IV

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Voltura Nulla Osta  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 23510/IV

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 22/12/1975 al n. di prot. 49147/IV

Numero pratica: 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 2<sup>a</sup> Proroga  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 23/06/1976 al n. di prot. 21956/IV

Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: trasferimento licenza e relative proroghe da [REDACTED]  
Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO  
Oggetto: ristrutturazione  
Rilascio in data 31/10/1979 al n. di prot. 5857/IV

Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 23499/81/IV

Numero pratica: 7

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1982 al n. di prot. 8786/IV

#### 47.1 **Conformità edilizia:**

##### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le pareti interne non si comprende se siano autorizzate o meno in quanto sono schizzate a matita nei disegni approvati, la parete antibagno non è conforme, mancano le suddivisioni al piano mezzanino, altezze, il soppalco risulta chiuso

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere di modesta entità

Sanatoria edilizia : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Si sollevano alcune perplessità circa la conformità igienico sanitaria, ovvero il rispetto delle norme vigenti sui luoghi di lavoro per la destinazione ufficio al piano mansardato, in quanto priva di specifica destinazione. Necessaria richiesta di agibilità. Oneri presunti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si consiglia di verificare la situazione dell'unità immobiliare da un tecnico specializzato al fine di verificare puntualmente le modalità ed i costi per la sanatoria edilizia. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti tecnologici. Si ritiene necessario verificare la conformità alle norme igienico sanitarie del piano mezzanino. Gli impianti elettrici risultano manomessi.

#### 47.2 **Conformità urbanistica**

##### Ufficio [U]

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Vi sono vincoli dovuti all'inserimento del fabbricato in piano di recupero e a sovrintendenza beni architettonici.

Note sulla conformità: Si allega PRGC vigente ed adottato

**Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto 6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S8 - P3+P4**

Trattasi di immobile destinato ad ufficio posto al piano terzo e quarto della cd. Palazzina Al Corso. L'accesso avviene dal vano scala comune, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso anche dall'ascensore comune. L'unità si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna, l'ingresso è costituito da un atrio che funziona da collegamento per l'ampio "open space" avente una forma ad L con affaccio sia su Corso Garibaldi e su corte interna. Su questo disimpegno vi è un servizio igienico dotato di lavabo a colonna e wc. La scala in legno porta al piano superiore caratterizzato da un unico locale destinato ad ufficio. Questo piano risulta avere il soffitto inclinato secondo l'andamento della copertura ed illuminato attraverso lucernai paralleli alla falda. La pavimentazione è in legno tipo doussie, mentre il servizio igienico risulta essere completamente piastrellato e rivestito. Gli infissi esterni dotati di scuretti ad anta o , in talune finestre, con persiane a tapparella con apertura motorizzata, sono in legno con vetrocamera, le divisioni interne sono caratterizzate da un telaio in legno massello con specchiature con vetro trasparente esse risultano dare una particolare importanza agli interni. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione con una parte parzialmente posta all'esterno. L'impianto di riscaldamento risulta collegato alla centrale termica condominiale con impianto di distribuzione con canali d'aria mascherati da controsoffitto in cartongesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 182,00

E' posto al piano: terzo-quarto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 8; ha un'altezza interna di circa: variabili

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in buono stato, presenta delle finiture di pregio. Si rende necessaria una verifica degli impianti tecnologici in quanto privi di certificati di conformità. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Superfici calcolate graficamente su scheda catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00	€ 1.800,00
PIANO MEZZANINO	sup lorda di pavimento	57,00	0,80	45,60	€ 1.800,00
				<b>170,60</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Terziaria

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

**4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**48. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3700 €/mq.

**48. Valutazione corpi:**

**6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S8 - P3+P4. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	125,00	€ 1.800,00	€ 225.000,00
PIANO MEZZANINO	45,60	€ 1.800,00	€ 82.080,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
6.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S8 - P3+P4	Ufficio [U]	170,60	€ 0,00	€ 0,00

**48. 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% )	€ 46.062,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>48. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.718,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 255.000,00

**Lotto: Lotto 7**

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

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S9 - P3.

Ufficio [U] sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] s.p.a. con sede [redacted]

Codice Fiscale: [redacted] foglio 20, particella 128, subalterno 9, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 3, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consistenza 5, rendita € 2608,11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parete interna ufficio centrale allineata con parete principale, altezza interna ufficio centrale, non corretta rappresentazione terrazzo

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa al catasto terreni non è coerente. Si segnala una suddivisione a piani orizzontali, al piano terra (lato mapp. 57) vi è la presenza di un porticato (cfr atto notaio Scarano allegato)

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 51. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689;

###### 52.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 52.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERROREAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERROREAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

###### 52.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

*52.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**52.3 Misure Penali**

Nessuna.

**53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 800,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 800,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Tale documentazione fa riferimento al bilancio 2014, verificare con amministratore condominiale

**Millesimi di proprietà:** Generali 72,60 Riscaldamento 65,80 Scale 102,40 Ascensore 183,05

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta chiuso. L'ascensore è sigillato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibile libretto d'impianto in quanto il generatore di calore è stato chiuso. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** In riferimento all'atto del notaio Scarino del 15/3/79 rep.148 racc. 15 , sono presenti delle servitù. In particolare: 1) servitù di elettrodotto e transito personale ENEL sia per il fabbricato cd Palazzina al Corso sia per la cd Residenza dei Cedri posta nella parte retrostante 2) locale centrale termica comune con la Residenza dei Cedri ed accesso ai locali da quest'ultima (gli impianti risultano divisi) 3) Condotte fognarie in comune tra Palazzina al Corso e Residenza dei Cedri 4) Porticato con servitù di transito pedonale e carraio a favore della Residenza dei Cedri 5) Servitù su muro laterali a confine porticato a favore di [redacted] per uso vetrine per pubblicità 6) Vano al piano terra c/o Residenza dei Cedri destinato a deposito contenitori rifiuti 7) Porzione di terreno scoperto alla Residenza dei Cedri per accesso a piano scantinato a cabina enel e centrale termica

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di [redacted] data 15/03/1979 ai nn. 148/15 - registrato a PORDENONE in data 22/03/1979 ai nn. 1203/203 - trascritto a PORDENONE in data 04/04/1979 ai nn. 2643/2296.

**Note:** Si segnala che per problematiche di riproduzione l'atto non è completo di tutti gli allegati. Il mappale 1254 è privo del piano terra il quale è costituito da un portico della superficie di 40 mq facente parte del mappale 57 di complessivi 490 mq di proprietà di terzi

## 55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 32572/73/IV

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: PER RINNOVO

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 48424/IV

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Voltura Nulla Osta

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 23510/IV

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Proroga

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 22/12/1975 al n. di prot. 49147/IV

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 2^ Proroga

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 23/06/1976 al n. di prot. 21956/IV

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: [REDACTED] licenza e relative proroghe da FANTINI RENATO a [REDACTED]

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 31/10/1979 al n. di prot. 5857/IV

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 23499/81/IV

Numero pratica: 7

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1982 al n. di prot. 8786/IV

### 55.1 *Conformità edilizia:*

#### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le pareti interne non si comprende se siano autorizzate o meno in quanto sono schizzate a matita nei disegni approvati, le pareti wc e antibagno non sono realizzate come da progetto, presenza vano impianti in atrio, parete interna ufficio centrale spostate ed allineata, presenza di abbassamenti con cartongesso, il terrazzo non è rappresentato correttamente in pianta in quanto vi è la presenza di cambio di quota (il terrazzo è parzialmente utilizzabile) e di pilastrature.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere di modesta entità

Sanatoria edilizia : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: gli importi sono presunti e da verificare con l'ausilio di un tecnico specializzato in relazione alle norme in vigore al momento della regolarizzazione. Gli importi sono presunti e da verificare con l'ausilio di un tecnico specializzato in relazione alle norme in vigore al momento della regolarizzazione. Probabilmente è necessaria nuova richiesta di agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 55.2 *Conformità urbanistica*

#### Ufficio [U]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Vi sono vincoli dovuti all'inserimento del fabbricato in piano di recupero e a sovrintendenza beni architettonici.

Note sulla conformità: Si allega PRGC vigente e adottato

Descrizione: **Ufficio [U] di cui al punto 7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S9 - P3**

Trattasi di immobile destinato ad ufficio posto al piano terzo della cd Palazzina al Corso. L'accesso avviene dal vano scala comune, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso anche dall'ascensore comune. L'ingresso è costituito da un atrio che da accesso a due ampi uffici tipo "open space", l'ufficio esposto verso la corte interna è dotato di una ampia vetrata apribile che porta ad un terrazzo coperto. Da entrambe gli uffici si ha accesso ad una anti servizio ed al relativo servizio igienico. Altresì, lungo la facciata posta su Corso Garibaldi ci sono tre locali distribuiti da un piccolo disimpegno che costituiscono due uffici ed un locale archivio. La pavimentazione è in legno tipo doussie, mentre il servizio igienico risulta essere completamente piastrellato, rivestito dotato di lavabo a colonna e wc. Gli infissi esterni dotati di scuretti ad anta o, in talune finestre, con persiane a tapparella con apertura motorizzata, esse sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno massello con decorazione, esse risultano dare una particolare importanza agli interni. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione con una parte parzialmente posta all'esterno. L'impianto di riscaldamento risulta collegato alla centrale termica condominiale con impianto di distribuzione con canali d'aria mascherati da controsoffitto in cartongesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 9; ha un'altezza interna di circa: 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in buono stato, presenta delle finiture di pregio. Si rende necessaria una verifica degli impianti tecnologici in quanto privi di certificati di conformità. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00	€ 1.800,00

TERRAZZO CO- PERTO	sup lorda di pavi- mento	18,00	0,50	9,00	€ 1.800,00
TERRAZZO CO- PERTO NON UTI- LIZZABILE	sup lorda di pavi- mento	12,00	0,20	2,40	€ 1.800,00

148,40

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Terziaria

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

**5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**56. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3700 €/mq.

**56. Valutazione corpi:**

**7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S9 - P3. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	137,00	€ 1.800,00	€ 246.600,00
TERRAZZO COPERTO	9,00	€ 1.800,00	€ 16.200,00
TERRAZZO COPERTO NON UTILIZZABILE	2,40	€ 1.800,00	€ 4.320,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
7.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S9 - P3	Ufficio [U]	148,40	€ 0,00	€ 0,00

**56. 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% )	€ 40.068,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.500,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>56. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 221.452,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 220.000,00

**Lotto: Lotto 8**

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

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S10 - P4.

Ufficio [U] sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede [REDACTED]  
 Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 20, particella 128, subalterno 10, indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi, 19/A, piano 4, comune Pordenone, categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5, rendita € 2347,30

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata rappresentazione delle pareti interne, rappresentazione incompleta del vano scala al piano 3

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: scala di collegamento, pareti

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa al catasto terreni non è coerente. Si segnala una suddivisione a piani orizzontali, al piano terra (lato mapp. 57) vi è la presenza di un porticato (cfr atto notaio Scarano allegato)

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

Trattasi di immobile ad uso ufficio in zona di centro storico  
**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio  
**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**59. STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*60.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn.  
2268/1689;

*60.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*60.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*60.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**60.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*60.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRO-  
NEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE  
PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Im-  
porto ipoteca: € 5077500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE  
GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data  
03/01/2007 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ER-  
RONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE

PERIZIE

60.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

60.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

60.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

60.3 Misure Penali

Nessuna.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.000,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Tale documentazione fa riferimento al bilancio 2014, verificare con amministratore condominiale

Millesimi di proprietà: Generali 101,20 Riscaldamento 88,40 Scale 123,30 Ascensore 142,90

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Attualmente l'impianto di riscaldamento risulta chiuso. L'ascensore è sigillato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibile libretto d'impianto in quanto il generatore di calore è stato chiuso. Vedasi allegato

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

Avvertenze ulteriori: In riferimento all'atto del notaio Scarno del 15/3/79 rep.148 racc. 15 , sono presenti delle servitù. In particolare: 1) servitù di elettrodotto e transito personale ENEL sia per il fabbricato cd Palazzina al Corso sia per la cd Residenza dei Cedri posta nella parte retrostante 2) locale centrale termica comune con la Residenza dei Cedri ed accesso ai locali da quest'ultima (gli impianti risultano divisi) 3) Condotte fognarie in comune tra Palazzina al Corso e Residenza dei Cedri 4) Porticato con servitù di transito pedonale e carraio a favore della Residenza dei Cedri 5) Servitù su muro laterali a confine porticato a favore di [REDACTED] per uso vetrine per pubblicità 6) Vano al piano terra c/o Residenza dei Cedri destinato a deposito contenitori rifiuti 7) Porzione di terreno scoperto alla Residenza dei Cedri per accesso a piano scantinato a cabina enel e centrale termica

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ante 20ennio come da atti catastali a rogito di ERALDO SCARANO in data 15/03/1979 ai nn. 148/15 - registrato a PORDENONE in data 22/03/1979 ai nn. 1203/203 - trascritto a PORDENONE in data 04/04/1979 ai nn. 2643/2296.

Note: Si segnala che per problematiche di riproduzione l'atto non è completo di tutti gli allegati. Il mappale 1254 è privo del piano terra il quale è costituito da un portico della superficie di 40 mq facente parte del mappale 57 di complessivi 490 mq di proprietà di terzi

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 32572/73/IV

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: PER RINNOVO

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 05/12/1974 al n. di prot. 48424/IV

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Voltura Nulla Osta

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 24/06/1975 al n. di prot. 23510/IV

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Proroga

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 22/12/1975 al n. di prot. 49147/IV

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 2^ Proroga

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 23/06/1976 al n. di prot. 21956/IV

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: trasferimento licenza e relative proroghe da [REDACTED]

Per lavori: ristrutturare un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 31/10/1979 al n. di prot. 5857/IV

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/02/1982 al n. di prot. 23499/81/IV

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: variante ristruttur. un fabbricato esistente ad uso negozi uffici denom. PALAZZINA AL CORSO

Oggetto: Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1982 al n. di prot. 8786/IV

### 63.1 *Conformità edilizia:*

#### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno sono state realizzate delle pareti tipo mobile rivestite in legno per suddividere l'unità immobiliare in diversi vani, da verificare i rapporti aero illuminanti, le altezze ed in generale i requisiti igienico sanitari.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere di modesta entità

Sanatoria edilizia : € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: Gli importi sono presunti e da verificare con l'ausilio di un tecnico specializzato in relazione alle norme in vigore al momento della regolarizzazione. Potrebbe essere necessario provvedere alla rimozione delle suddivisioni interne in pareti mobili al fine di ripristinare la conformità. Si esprimono perplessità circa la conformità ai requisiti igienico sanitari ovvero alle norme sui luoghi di lavoro. Probabilmente è necessaria nuova richiesta di agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti tecnologici. Si esprimono forti perplessità circa il rispetto dei requisiti igienico sanitari in particolare per le altezze interne ed i rapporti aero-illuminanti

### 63.2 *Conformità urbanistica*

#### Ufficio [U]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Vi sono vincoli dovuti all'inserimento del fabbricato in piano di recupero e a so-

vraintendenza beni architettonici.

Note sulla conformità: Si allega PRGC vigente ed adottato

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto 8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S10 - P4

Trattasi di immobile destinato ad ufficio posto al piano quarto della cd Palazzina al Corso. L'accesso avviene dal piano terzo attraverso vano scala comune o dall'ascensore comune, l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso una scala privata che raggiunge l'atrio d'ingresso caratterizzato da un lungo corridoio centrale all'unità. La suddivisione interna è stata realizzata con l'ausilio di pareti mobili con rivestimento in legno. Le suddivisioni hanno portato alla realizzazione di tre locali di media dimensione e di due locali più ampi. Nella parte terminale dell'atrio d'ingresso vi è il servizio igienico a cui si accede da un piccolo atrio e dal relativo antibagno. Il servizio igienico dotato di lavabo e wc è completamente piastrellato e rivestito. La pavimentazione è in legno tipo doussie. Il soffitto risulta essere inclinato e segue la falda del tetto. I singoli locali presentano altezze non uniformi. L'illuminazione naturale e l'aerazione avviene attraverso opportuni lucernari posti parallelamente alla falda del tetto, le porte interne sono in legno rivestito della medesima essenza delle pareti divisorie. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento risulta collegato alla centrale termica condominiale con impianto di distribuzione con canali d'aria mascherati da controsoffitto in cartongesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] della Laguna Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 158,00

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 10; ha un'altezza interna di circa: 2.15

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in buono stato, presenta delle finiture di pregio. Si rende necessaria una verifica degli impianti tecnologici. Il condominio è servito da fognatura pubblica e da acquedotto comunale. I vani hanno altezze non uniformi potrebbe essere necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato (unico vano ufficio)

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono state ricavate graficamente da schede catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	sup lorda di pavimento	158,00	0,70	110,60	€ 1.800,00
				110,60	

110,60

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2015

Zona: Centrale

Tipologia: Terziaria

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2200

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

**6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**64. Fonti di informazione:**

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 Borsino immobiliare provincia di Pordenone 14/15 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2500-3700 €/mq.

**64. Valutazione corpi:****8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S10 - P4. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO E RELATIVI ACCESSORI	110,60	€ 1.800,00	€ 199.080,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
8.1 - Ufficio Corso Garibaldi, F20M128S10 - P4	Ufficio [U]	110,60	€ 0,00	€ 0,00

**64. 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% )	€ 29.862,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



**64. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.618,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 160.000,00

**Beni in Azzano Decimo (Pordenone)**

Località/Frazione  
Piazza della Libertà

**Lotto: Lotto 9**

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

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 9.1 Appartamento F32M236S9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 9, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 112, rendita € 681,72

Millesimi di proprietà di parti comuni: 47,90

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 67. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 68.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 68.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

###### 68.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 68.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 68.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 68.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 68.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

###### 68.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

**68.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**68.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**68.3 Misure Penali**

Nessuna.

**69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 1.000,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 47,90

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'appartamento è dotato di ampio terrazzo esterno, presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il fabbricato non è dotato del certificato di prevenzione incendi

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████ proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note:

██████████ per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:**

██████████ proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note:

██████████ per la quota di 2/4 ██████████ per la

quota di 1/4 [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

#### 71. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73  
NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 71.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna rispetto il progetto sembra modificata, non conformità del terrazzo

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna , terrazzo

Sanatoria (presunto): € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescri-

zioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

## 71.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega estratto PRGC e NTA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto 9.1 Appartamento F32M236S9

Trattasi di appartamento posto al piano primo raggiungibile attraverso il vano scala comune o con ascensore comune. L'immobile è costituito da una zona giorno comprendente ingresso con annesso ripostiglio, soggiorno e cucina. Dal soggiorno si accede ad un lungo disimpegno su cui insistono due camere matrimoniali, e due bagni. Da una camera e dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, parquet a quadrotte in legno per le camere, i servizi igienici sono caratterizzati da rivestimento in piastrelle su pareti e dotati rispettivamente nel bagno principale di lavabo, vasca, wc e bidet mentre nel secondario di lavabo, wc, bidet ed attacco lavatrice. La cucina ha un parziale rivestimento in piastrelle decorate. Gli infissi esterni sono caratterizzati da telaio in legno con vetro singolo e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo tamburato con rimessa in noce. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia a gas posta su un cavedio condominiale, la distribuzione avviene attraverso tubazioni sottotraccia ed i terminali sono costituiti da ventilconvettori. L'immobile si presenta con un grado di manutenzione scarso e in stato di abbandono. In generale l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca ed ha necessità di un'importante manutenzione straordinaria. In particolare sono da prevedere interventi significativi per il terrazzo esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 9; ha un'altezza interna di circa: 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di una importante manutenzione straordinaria.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Superfici calcolate graficamente su planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00	€ 800,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	100,00	0,20	20,00	€ 800,00

**120,00****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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

---

## **7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **72. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **72. Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### **72. Valutazione corpi:**



**9.1 Appartamento F32M236S9. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	100,00	€ 800,00	€ 80.000,00
TERRAZZO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
9.1 Appartamento F32M236S9	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 0,00	€ 0,00

**72. 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% )	€ 14.400,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**72. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.000,00

**Lotto: Lotto 10**

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

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 10.1 Appartamento F32M236S10.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 10, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 116, rendita € 681,72

Millesimi di proprietà di parti comuni: 50,30

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: porta collegamento cucina soggiorno chiusa

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: porta tra soggiorno e cucina chiusa

Variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**75.STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**76.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**76.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*76.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*76.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*76.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*76.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**76.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*76.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*76.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*76.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*76.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.

**76.3 Misure Penali**

Nessuna.

**77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.400,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1.400,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.**Millesimi di proprietà:** 50,30**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'appartamento è dotato di ampio terrazzo esterno, presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [redacted] per la quota di 2/4 [redacted] per la quota di 1/4 [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [redacted] per la quota di 2/4 [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 79.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna rispetto il progetto sembra modificata, non conformità del terrazzo

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna , terrazzo

Sanatoria (presunto): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

#### 79.2 **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega estratto PRGC ed NTA**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 10.1 Appartamento F32M236S10**

Trattasi di appartamento posto al piano primo raggiungibile attraverso il vano scala comune o con ascensore comune. L'immobile è costituito da una zona giorno comprendente un ingresso a cui si accede al soggiorno e cucina. Dal atrio di ingresso si accede ad un disimpegno su cui insistono due camere un bagno e un wc. Da una camera e dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, parquet a quadrotte in legno per le camere, i servizi igienici sono caratterizzati da rivestimento in piastrelle su pareti e dotati rispettivamente nel bagno principale di lavabo, vasca, wc e bidet mentre nel secondario di lavabo, wc ed attacco lavatrice. La cucina ha un parziale rivestimento in piastrelle decorate. Gli infissi esterni sono caratterizzati da telaio in legno con vetro singolo e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo tamburato con rimessa in noce, alcune dotate di specchiatura in vetro. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia a gas posta su un caveo condominiale, la distribuzione avviene attraverso tubazioni sottotraccia ed i terminali sono costituiti da radiatori in alluminio. L'immobile si presenta con un grado di manutenzione scarso e in stato di abbandono. In generale l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca ed ha necessità di un'importante manutenzione straordinaria. In particolare sono da prevedere interventi significativi per il terrazzo esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **226,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 10; ha un'altezza interna di circa: 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00	€ 800,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	135,00	0,20	27,00	€ 800,00

118,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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



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

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 80. Criterio di stima:

Valore di mercato per confronto

### 80. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### 80. Valutazione corpi:

#### 10.1 Appartamento F32M236S10. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	91,00	€ 800,00	€ 72.800,00
TERRAZZO	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
10.1 Appartamento F32M236S10	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 0,00	€ 0,00

**80. 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% )	€ 14.160,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**80. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.220,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.000,00

**Lotto: Lotto 11**

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

**81 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 11.1 Appartamento F32M236S18.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 32, particella 236, subalterno 18, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 3, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 59, rendita € 495.80

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 25.40

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spalletta muro zona cottura

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: spalletta muro zona cottura

Variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

## **82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## **83. STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

## **84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **84.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

#### *84.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

#### *84.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

#### *84.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### *84.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### **84.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

#### *84.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFT-

WARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*84.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*84.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*84.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**84.3 Misure Penali**

Nessuna.

**85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.200,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 1.200,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 25,40

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'appartamento è dotato di ampio terrazzo esterno, presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di

NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio in forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] la quota di [redacted] per la quota di 1/4 [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**87. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio. Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 87.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna rispetto il progetto sembra modificata, non conformità del terrazzo

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna, terrazzo

Sanatoria (presunto): € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

## 87.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità:** Si allega estratto PRGC e NTA

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 11.1 Appartamento F32M236S18**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo raggiungibile attraverso il vano scala comune o con ascensore comune. L'immobile è costituito da una unica zona giorno comprendente ingresso, soggiorno e cucina con piccolo ripostiglio nei pressi dell'atrio d'ingresso principale. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno su cui insistono una camera matrimoniale ed un bagno. La camera e la cucina sono provvisti di un piccolo terrazzino. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, parquet a quadrotte in legno per la camera, il servizio igienico è caratterizzato da rivestimento in piastrelle su pareti dotato di lavabo, vasca wc e bidet. La

cucina ha un parziale rivestimento in piastrelle decorate. Gli infissi esterni sono caratterizzati da telaio in legno con vetro singolo e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo tamburato con rimessa in noce, la porta del disimpegno presenta una specchiatura a vetro. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia a gas posta su un cavedio condominiale, la distribuzione avviene attraverso tubazioni sottotraccia ed i terminali sono costituiti da ventilconvettori. L'immobile si presenta con un grado di manutenzione scarso e in stato di abbandono. Lungo la parete della cucina è presente una fessurazione importante di natura ignota. In generale l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca ed ha necessità di un'importante manutenzione straordinaria.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 18; ha un'altezza interna di circa: 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00	€ 800,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00	€ 800,00

60,00

### 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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

---

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**88. Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**88. Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

**88. Valutazione corpi:**

**11.1 Appartamento F32M236S18. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	59,00	€ 800,00	€ 47.200,00
TERRAZZO	1,00	€ 800,00	€ 800,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
11.1 Appartamento F32M236S18	Abitazione di tipo civile [A2]	60,00	€ 0,00	€ 0,00

**88. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.480,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**88. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.120,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 32.000,00

**Lotto: Lotto 12**

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

**89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 12.1 Appartamento F32M236S21.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 21, indirizzo Piazza Libertà, 33 , piano 3, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 65, rendita € 557,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: 27,30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione della forometria e lievi modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione della forometria e lievi modifiche interne

Variazione catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**91.STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**92.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*92.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*92.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*92.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*92.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**92.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*92.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*92.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*92.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*92.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER

CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-  
TRODOTTO MT e BT.

### 92.3 Misure Penali

Nessuna.

### 93. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.200,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

Millesimi di proprietà: 27,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'appartamento è dotato di ampio terrazzo esterno, presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. L'intero condominio necessita di importante manutenzione straordinaria

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi

### 94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [REDACTED] per la quota di 2/4 [REDACTED] per la quota di 1/4 [REDACTED] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [REDACTED] quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

95. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [redacted] amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 95.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna rispetto il progetto sembra modificata, non conformità del terrazzo

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna , terrazzo

Sanatoria (presunto): € 3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

95.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **12.1 Appartamento F32M236S21**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo raggiungibile attraverso il vano scala comune o con ascensore comune. L'immobile è costituito da una unica zona giorno comprendente ingresso, soggiorno e cucina. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno su cui insistono una camera matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno. La camera e la cucina sono provisti di un piccolo terrazzino. La pavimentazione è in piastrelle maiolicate, parquet a quadrotta in legno per la camera, il servizio igienico è caratterizzato da rivestimento in piastrelle su pareti dotato di lavabo, vasca wc e bidet. La cucina ha un parziale rivestimento in piastrelle decorate. Gli infissi esterni sono caratterizzati da telaio in legno con vetro singolo e chiusure oscuranti con tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo tamburato con rimessa in noce. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia con frutti tipici dell'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è caratterizzato da una caldaia a gas posta su un cavedio condominiale, la distribuzione avviene attraverso tubazioni sottotraccia ed i terminali sono costituiti da ventilconvettori. L'immobile si presenta con un grado di manutenzione scarso e in stato di abbandono. In generale l'appartamento presenta finiture tipiche dell'epoca ed ha necessità di un'importante manutenzione straordinaria.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 21; ha un'altezza interna di circa: 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Le superfici sono calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00	€ 800,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20	€ 800,00

66,20

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

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

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 96. Criterio di stima:

Valore di mercato per confronto

### 96. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### 96. Valutazione corpi:

#### 12.1 Appartamento F32M236S21. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	65,00	€ 800,00	€ 52.000,00
TERRAZZO	1,20	€ 800,00	€ 960,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
12.1 Appartamento F32M236S21	Abitazione di tipo civile [A2]	66,20	€ 0,00	€ 0,00

**96. 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% )	€ 7.944,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**96. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.416,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

**Lotto: Lotto 13**

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

**97 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 13.1 Negozio F32M236S2.

Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 236, subalterno 2, indirizzo Piazza Libertà, 37, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 80, superficie 80, rendita € 1739,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: 107,50 (sub 2 + sub 3)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unione tra sub 2 e sub 3

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della parete dividente i due subalterni catastali

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti. Si esprimono perplessità circa il rispetto delle norme igienico sanitarie per i luoghi di lavoro*

**Identificativo corpo: 13.2 Negozio F32M236S3.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 236, subalterno 3, indirizzo Piazza Libertà, 39, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 73, superficie 73, rendita € 1587,23

Millesimi di proprietà di parti comuni: 107,50 (sub 2 + sub 3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unione tra sub 2 e sub 3

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della parete dividente i due subalterni catastali

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti. Si esprimono perplessità circa il rispetto delle norme igienico sanitarie per i luoghi di lavoro*

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 99. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 13.1 Negozio F32M236S2**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/08/1998 per l'importo di euro 335,69 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 05/08/1998 ai nn.4876/III

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 12/02/2016

Data di rilascio: 13/08/2016

Note: comprende anche cantina al sub 20 - verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione - Non è accertabile la proprietà degli impianti installati nonchè la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

**Identificativo corpo: 13.2 Negozio F32M236S3**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone);**

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/10/1999 per l'importo di euro 284,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 13/10/1999 ai nn.7610/III

Tipologia contratto: 6+6

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/03/2017

Data di rilascio: 01/10/2017

Note: verificare con custode giudiziario i dettagli del contratto di locazione - Non è accertabile la proprietà degli impianti installati nonchè la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

## 10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 100.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 100.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 13.1 Negozio F32M236S2**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 13.2 Negozio F32M236S3**

#### 100.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

*100.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*100.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**100.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*100.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

*100.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*100.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*100.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

### 100.3 Misure Penali

Nessuna.

## 10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 107,50 (sub 2 e 3)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**Identificativo corpo:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 107,50 (sub 2 e 3)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti

d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

#### 10 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.  
 Note: [REDACTED] la quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
 Note: [REDACTED] a quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
 Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.  
 Note: [REDACTED] la quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
 Note: [REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
 Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio



ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**103. PRATICHE EDILIZIE:**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**  
Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73  
NOTE: Decorrenza marzo 1981  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**  
Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**  
Numero pratica: 8  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale II Lotto  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**  
Numero pratica: 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 1 LOTTO  
Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C  
Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**  
Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.2 Negozio F32M236S3

**103.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state unificate due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) e diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna

Sanatoria (presunto): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 13.1 Negozio F32M236S2

### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state unificate due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) e diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna

Sanatoria (presunto): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: 13.2 Negozio F32M236S3

## **103.2 Conformità urbanistica**

### **Negozi, botteghe [C1]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC ed NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: 13.1 Negozio F32M236S2

### **Negozi, botteghe [C1]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: 13.2 Negozio F32M236S3

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **13.1 Negozio F32M236S2**

Trattasi locale ad uso negozio posto al piano terra. Trattasi di unico locale dotato di servizi igienici con anti wc , gli infissi esterni sono in alluminio tinta ottone a vetro singolo , la pavimentazione in piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è ad aria con generatore a pompa di calore.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza interna di circa: 3.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO CON SERVIZI	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00	€ 1.050,00

80,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **13.2 Negozio F32M236S3**

Trattasi locale ad uso negozio posto al piano terra. Trattasi di unico locale dotato di servizi igienici con anti wc , gli infissi esterni sono in alluminio tinta ottone a vetro singolo , la pavimentazione in piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è ad aria con generatore a pompa di calore.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza interna di circa: 3.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Le superfici sono ricavate graficamente dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO CON SERVIZI	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00	€ 1.050,00
				<b>72,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750



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

---

## **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **10 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **10 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### **10 Valutazione corpi:**

**13.1 Negozio F32M236S2. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO CON SERVIZI	80,00	€ 1.050,00	€ 84.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**13.2 Negozio F32M236S3. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO CON SERVIZI	72,00	€ 1.050,00	€ 75.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
13.1 Negozio F32M236S2	Negozi, botteghe [C1]	80,00	€ 0,00	€ 0,00
13.2 Negozio F32M236S3	Negozi, botteghe [C1]	72,00	€ 0,00	€ 0,00

**10 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% )	€ 23.940,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.160,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 115.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.000,00

**Lotto: Lotto 14**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

**10 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 14.1 Negozio F32M236S5.**

Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 5, indirizzo Piazza Libertà, 43, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 54, superficie 54, rendita € 1174,11

Millesimi di proprietà di parti comuni: 103,20 (sub 5 + sub 6)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unione tra sub 5 e sub 6, diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della parete dividente i due subalterni catastali, diversa distribuzione interna

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

**Identificativo corpo: 14.2 Negozio F32M236S6.**

Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 32, particella 236, subalterno 6, indirizzo Piazza Libertà, 45, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 82, superficie 83, rendita € 1782,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: 103,20 (sub 5 + sub 6)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unione tra sub 5 e sub 6, diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della parete dividente i due subalterni catastali, diversa distribuzione interna

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti. Si esprimono perplessità circa il rispetto delle norme igienico sanitarie per i luoghi di lavoro*

#### **10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo, posizione negozio commercialmente poco appetibile

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### **10 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: 14.2 Negozio F32M236S6**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**  
Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**108.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*108.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.1 Negozio F32M236S5**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.2 Negozio F32M236S6**

*108.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*108.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*108.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**108.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*108.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata: A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.1 Negozio F32M236S5**

- Ipoteca volontaria annotata: A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]; Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.1 Negozio F32M236S5**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn.

36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

*108.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*108.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*108.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**108.3 Misure Penali**

Nessuna.

**10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 103,20 (sub 5 e 6)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'intero condomino necessita di importante manutenzione straordinaria  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**Identificativo corpo:** 14.2 Negozio F32M236S6  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €. Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.  
**Millesimi di proprietà:** 103,20 (sub 5 e 6)  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi

#### 11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.  
**Note:** [REDACTED]  
quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
**Note:** [REDACTED]  
quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
**Note:** PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [REDACTED] per la quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

#### 111. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti



Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: [REDACTED]

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 8  
Intestazione: [REDACTED] amministratore condominio CCR  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 1  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 1 LOTTO  
Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C  
Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private  
Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta  
Per lavori: aggiornamento progetti  
Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77  
NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta  
Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna  
Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.  
Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871  
NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza della Libertà**

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

**111.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state unificate due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) e diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna e fusione unità

Sanatoria (presunto): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.1 Negozio F32M236S5

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state unificate due unità immobiliari (sub 2 e sub 3) e diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna e fusione unità

Sanatoria (presunto): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: I disegni di variante non contengono misure ovvero dimensioni planimetriche ed altezze. Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 14.2 Negozio F32M236S6

#### **111.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC ed NTA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.1 Negozio F32M236S5**

**Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 14.2 Negozio F32M236S6**

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto 14.1 Negozio F32M236S5**

Trattasi locale ad uso negozio posto al piano terra. Trattasi di unico locale dotato di servizi igienici con anti wc , gli infissi esterni sono in alluminio tinta ottone a vetro singolo , suddivisione interna in cartongesso , porte in legno tamburato con rimessa in noce nazionale , la pavimentazione in piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento non presenta alcun generatore sono presenti solo ventil convettori

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 54,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5; ha un'altezza interna di circa: 3.00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si rende necessaria una manutenzione importante dell'unità immobiliare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Superfici determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO CON SERVIZI	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00	€ 1.050,00
				54,00	

54,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **14.2 Negozio F32M236S6**

Trattasi locale ad uso negozio posto al piano terra. Trattasi di unico locale dotato di servizi igienici con anti wc , gli infissi esterni sono in alluminio tinta ottone a vetro singolo , suddivisione interna in cartongesso , porte in legno tamburato con rimessa in noce nazionale , la pavimentazione in piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto d riscaldamento non presenta alcun generatore sono presenti solo ventil conve-ttori

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 5; ha un'altezza interna di circa: 3.00

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si rende necessaria una manutenzione importante dell'unità immobiliare

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO CON SERVIZI	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00	€ 1.050,00

84,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**11 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

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



menti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

## 11 Valutazione corpi:

### 14.1 Negozio F32M236S5. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO CON SERVIZI	54,00	€ 1.050,00	€ 56.700,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

### 14.2 Negozio F32M236S6. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO CON SERVIZI	84,00	€ 1.050,00	€ 88.200,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
14.1 Negozio F32M236S5	Negozi, botteghe [C1]	54,00	€ 0,00	€ 0,00
14.2 Negozio F32M236S6	Negozi, botteghe [C1]	84,00	€ 0,00	€ 0,00

## 11 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% )	€ 17.388,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

## 11 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.007,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 93.000,00

## Lotto: Lotto 15

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

### 11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 15.1 Autorimessa F32M236S32.

Garage o autorimessa [G] sito in , Piazza della Libertà

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 236, subalterno 32, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 56,19

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

### 11 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 11 STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

### 11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**116.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*116.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*116.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*116.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*116.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**116.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*116.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*116.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*116.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*116.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.

**116.3 Misure Penali**

Nessuna.

**11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.**Millesimi di proprietà:** non presente nelle tabelle**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione delle parti comuni. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Il condominio è privo del certificato di prevenzione incendi**11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **30/12/1977**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **30/12/1977**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**119. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

**119.1 Conformità edilizia:**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**119.2 Conformità urbanistica**

**Garage o autorimessa [G]**

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto 15.1 Autorimessa F32M236S32**

Trattasi locale ad uso autorimessa con portone basculante in lamiera , pavimentazione in cemento

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 32; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. La superficie è calcolata graficamente sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50	€ 800,00

8,50

### 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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

## **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **12 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **12 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### **12 Valutazione corpi:**



**15.1 Autorimessa F32M236S32. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
15.1 Autorimessa F32M236S32	Garage o autorimessa [G]	8,50	€ 0,00	€ 0,00

**12 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% )	€ 1.020,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.780,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.800,00

**Lotto: Lotto 16**

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

**12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 16.1 Autorimessa F32M236S33.

sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], particella 236, subalterno 33, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie 19, rendita € 62,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

**12 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**12 STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**124.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*124.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*124.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*124.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*124.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**124.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*124.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*124.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*124.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*124.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**124.3 Misure Penali**

Nessuna.

**12 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condomi-

niale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione delle parti comuni. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

## 12 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

## 127. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private  
Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

### 127.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

### 127.2 **Conformità urbanistica**

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: di cui al punto 16.1 Autorimessa F32M236S33  
Trattasi locale ad uso autorimessa con portone basculante in lamiera , pavimentazione in cemento

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 33; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. La superficie è calcolata graficamente sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50	€ 800,00
				9,50	

9,50

**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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**12 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

**12 Valutazione corpi:**



**16.1 Autorimessa F32M236S33.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	9,50	€ 800,00	€ 7.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
16.1 Autorimessa F32M236S33		9,50	€ 0,00	€ 0,00

**12 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% )	€ 1.140,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.460,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 6.500,00

**Lotto: Lotto 17**

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

**12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 17.1 Posto Auto F32M236S44.

Posto auto [PA] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 44, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, superficie 13, rendita € 36,93

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale .

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

**13 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**13 STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**132.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*132.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*132.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*132.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*132.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**132.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*132.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*132.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*132.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*132.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**132.3 Misure Penali**

Nessuna.

**13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condomi-

niale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione delle parti comuni. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato prevenzione incendi

### 13 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
 [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.  
 Note: [redacted]  
 quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
 [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
 Note: [redacted]  
 quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
 Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

### 135. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private  
Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

### 135.1 *Conformità edilizia:*

#### **Posto auto [PA]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

### 135.2 *Conformità urbanistica*

#### **Posto auto [PA]**

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto 17.1 **Posto Auto F32M236S44**

Trattasi di posto auto al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] ena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 44; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. la superficie è stata calcolata graficamente sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90	€ 800,00
				<b>3,90</b>	

**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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

## **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **13 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **13 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### **13 Valutazione corpi:**



**17.1 Posto Auto F32M236S44. Posto auto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	3,90	€ 800,00	€ 3.120,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
17.1 Posto Auto F32M236S44	Posto auto [PA]	3,90	€ 0,00	€ 0,00

**13 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% )	€ 468,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.652,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 2.600,00

**Lotto: Lotto 18**

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

**13 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 18.1 Cantina F32M236S47.

Cantina [CN] sito in , Piazza della Libertà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] foglio 32, particella 236, subalterno 47, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 11, superficie 13, rendita € 24,43

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

**13 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**13 STATO DI POSSESSO:**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che la cantina potrebbe essere occupata dalla società [redacted] in quanto nel contratto di locazione del 3/8/98 il subalterno assegnato non risulta corretto. Non avendo avuto la possibilità di accedere non si è potuto constatare con certezza l'esatta detenzione

**14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**140.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*140.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*140.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*140.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*140.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**140.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*140.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*140.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*140.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*140.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**140.3 Misure Penali**

Nessuna.

**14 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

**Note:** PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**143. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 1

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla osta per esecuzione lavori edili

**Note tipo pratica:** 1 LOTTO

**Per lavori:** ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni

con autorimesse corpo C  
Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private  
Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta  
Per lavori: aggiornamento progetti  
Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77  
NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta  
Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna  
Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.  
Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871  
NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale  
Oggetto: Abitabilità  
Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.  
Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73  
NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna  
Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 143.1 **Conformità edilizia:**

##### Cantina [CN]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

#### 143.2 **Conformità urbanistica**

##### Cantina [CN]

###### Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto 18.1 Cantina F32M236S47

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera , pavimentazione in cemento

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00107460933

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 47; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Superficie calcolata graficamente sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50	€ 800,00

5,50

**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: 1/2015

Zona: Box

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

## **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **14 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

### **14 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### **14 Valutazione corpi:**



**18.1 Cantina F32M236S47. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	5,50	€ 800,00	€ 4.400,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
18.1 Cantina F32M236S47	Cantina [CN]	5,50	€ 0,00	€ 0,00

**14 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% )	€ 660,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.740,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 3.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 3.700,00

**Lotto: Lotto 19**

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

#### 14 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 19.1 Cantina F32M236S52.

Cantina [CN] sito in , Piazza della Libertà

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 236, subalterno 52, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 5, superficie 6, rendita € 11,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

#### 14 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 14 STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che la cantina potrebbe essere occupata dalla società [REDACTED] in quanto nel contratto di locazione del 3/8/98 il subalterno assegnato non risulta corretto. Non avendo avuto la possibilità di accedere non si è potuto constatare con certezza l'esatta detenzione

#### 14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**148.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*148.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscrit-

to/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*148.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*148.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*148.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**148.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*148.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*148.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*148.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*148.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**148.3 Misure Penali**

Nessuna.

**14 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

**Note:** PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**151. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 1

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla osta per esecuzione lavori edili

**Note tipo pratica:** 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

### 151.1 **Conformità edilizia:**

#### **Cantina [CN]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

### 151.2 **Conformità urbanistica**

#### **Cantina [CN]**

##### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **19.1 Cantina F32M236S52**

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera , pavimentazione in cemento

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 52; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda. Superfici calcolate graficamente su base catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50	€ 800,00
				<b>2,50</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

#### **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **15 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

##### **15 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

##### **15 Valutazione corpi:**



**19.1 Cantina F32M236S52. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
19.1 Cantina F32M236S52	Cantina [CN]	2,50	€ 0,00	€ 0,00

**15 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% )	€ 300,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.700,00

**Lotto: Lotto 20**

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

## 15 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 20.1 Cantina F32M236S53.

Cantina [CN] sito in , Piazza della Libertà

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 32, particella 236, subalterno 53, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 6, rendita € 8,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

## 15 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 15 STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che la cantina potrebbe essere occupata dalla società [REDACTED]

[REDACTED] in quanto nel contratto di locazione del 3/8/98 il subalterno assegnato non risulta corretto. Non avendo avuto la possibilità di accedere non si è potuto constatare con certezza l'esatta detenzione

## 15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**156.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*156.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscrit-

to/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*156.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*156.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*156.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**156.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*156.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*156.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*156.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*156.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**156.3 Misure Penali**

Nessuna.

**15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**15 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: B.A.D.E.L. Bosco Azzurro della Laguna SPA per la quota di 2/4 VACCHER GIOVANNI per la quota di 1/4 VACCHER LELIO per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: B.A.D.E.L. Bosco Azzurro della Laguna SPA per la quota di 2/4 VACCHER GIOVANNI per la quota di 1/4 VACCHER LELIO per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**159. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C  
Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981


Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8  
Intestazione:   
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto  
Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

**159.1 Conformità edilizia:**

**Cantina [CN]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**159.2 Conformità urbanistica**

**Cantina [CN]**

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **20.1 Cantina F32M236S53**

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera , pavimentazione in cemento

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 4,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 53; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Superficie determinata graficamente su base catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00	€ 800,00

2,00

### 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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16 Criterio di stima:

Valore di mercato per confronto

### 16 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### 16 Valutazione corpi:



**20.1 Cantina F32M236S53. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
20.1 Cantina F32M236S53	Cantina [CN]	2,00	€ 0,00	€ 0,00

**16 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% )	€ 240,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.360,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.400,00

**Lotto: Lotto 21**

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

## 16 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 21.1 Cantina F32M236S54.

Cantina [CN] sito in , Piazza della Libertà

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 236, subalterno 54, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 6, rendita € 8,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

## 16 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 16 STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che la cantina potrebbe essere occupata dalla società in quanto nel contratto di locazione del 3/8/98 il subalterno assegnato non risulta corretto. Non avendo avuto la possibilità di accedere non si è potuto constatare con certezza l'esatta detenzione

## 16 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**164.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*164.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscrit-

to/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*164.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*164.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*164.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**164.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*164.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*164.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*164.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*164.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 05/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**164.3 Misure Penali**

Nessuna.

**16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Presumibilmente sono necessari interventi per il ripristino/manutenzione dell'impermeabilizzazione. Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi

**16 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

**Note:** PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**167. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 1

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla osta per esecuzione lavori edili

**Note tipo pratica:** 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica  
Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 167.1 **Conformità edilizia:**

##### **Cantina [CN]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

#### 167.2 **Conformità urbanistica**

##### **Cantina [CN]**

##### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**

Descrizione: **Cantina [CN] di cui al punto 21.1 Cantina F32M236554**

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera , pavimentazione in cemento

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 53; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Le superfici sono calcolate graficamente su base catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00	€ 800,00
				<b>2,00</b>	

**2,00**

### 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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

---

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16 Criterio di stima:

Valore di mercato per confronto

### 16 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

### 16 Valutazione corpi:



**21.1 Cantina F32M236S54. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
21.1 Cantina F32M236S54	Cantina [CN]	2,00	€ 0,00	€ 0,00

**16 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% )	€ 240,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.360,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.400,00

**Lotto: Lotto 22**

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

## 16 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 22.1 Cantina F32M236S55.

Cantina [CN] sito in , Piazza della Libertà

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 236, subalterno 55, indirizzo Piazza Libertà, 33, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 3, consistenza 4, superficie 5, rendita € 8,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presente in tabella millesimale

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

## 17 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 17 STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Si segnala che la cantina potrebbe essere occupata dalla [redacted] in quanto nel contratto di locazione del 3/8/98 il subalterno assegnato non risulta corretto. Non avendo avuto la possibilità di accedere non si è potuto constatare con certezza l'esatta detenzione

## 17 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**172.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*172.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscrit-

to/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

*172.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*172.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*172.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**172.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*172.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*172.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*172.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*172.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**172.3 Misure Penali**

Nessuna.

**17 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non presente in tabella

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio ha necessità di una importante manutenzione straordinaria

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**17 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 .** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 .** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio ad oggi .** In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

**Note:** PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Proprietario/i ante ventennio ad oggi .** In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**175. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 1

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla osta per esecuzione lavori edili

**Note tipo pratica:** 1 LOTTO

**Per lavori:** ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni

con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione inerente al piano terra 2 Lotto NEGOZI (attività commerciale)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 18/02/1981 al n. di prot. 36/73

Numero pratica: 6

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione adibito ad uso residenziale/commerciale/direzionale

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 28/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1990 al n. di prot. 36/73

NOTE: Decorrenza marzo 1981

Numero pratica: 7

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento vano termico con creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo e parete interna

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671  
NOTE: salvo prescrizioni vigili del fuoco

Numero pratica: 8

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di predisposizione di impianti autonomi a gas metano per singoli alloggi Centro Commerciale Residenziale Il Lotto

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 12/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1991 al n. di prot. 6156

#### 175.1 *Conformità edilizia:*

##### **Cantina [CN]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Si rende necessario verificare che il posizionamento delle caldaie nel cavedio centrale sia conforme alle norme vigenti, sia dal punto di vista della sicurezza impiantistica, prevenzione incendi e strutturale. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

#### 175.2 *Conformità urbanistica*

##### **Cantina [CN]**

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto 22.1 Cantina F32M236S55

Trattasi di cantina al piano interrato, porta in lamiera , pavimentazione in cemento

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1979 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 53; ha un'altezza interna di circa: 2.35

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Piano interrato privo di certificato di prevenzione incendi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda . Superficie calcolata sulla base delle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00	€ 800,00
				2,00	

### 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: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: cantina

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

#### **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **17 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

##### **17 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

##### **17 Valutazione corpi:**



**22.1 Cantina F32M236S55. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
22.1 Cantina F32M236S55	Cantina [CN]	2,00	€ 0,00	€ 0,00

**17 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% )	€ 240,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.360,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.400,00

**Lotto: Lotto 23**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 1, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 152, superficie 177, rendita € 3304,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,17 sub 1 porz. ufficio + 70 porz. negozio

Note: Trattasi di unità immobiliare suddivisa in uffici e negozi necessaria sanatoria edilizia e relativa variazione catastale

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa suddivisione spazi interni e divisione in più unità immobiliari

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa suddivisione spazi interni e divisione in più unità immobiliari

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

**Identificativo corpo: 23.1 Cantina F32M238S21.**

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 238, subalterno 21, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano 51, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 4, consistenza 170, superficie 193, rendita € 447,77  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 67,49

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa suddivisione spazi interni ed unita con l'ufficio sovrastante (F. 32 mapp. 238 sub 1)  
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale  
Descrizione delle opere da sanare: diversa suddivisione spazi interni ed unita con l'ufficio sovrastante (F. 32 mapp. 238 sub 1)  
Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare con un tecnico gli aspetti relativi alle parti comuni*

**17 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo  
**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**17 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Galleria Centrale, 12**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 680,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a PORDENONE il 18/06/2009

Tipologia contratto: 6+6

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020

Data di rilascio: 31/05/2021

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

Note: Il contratto con la ditta [REDACTED] riferisce ad una porzione del sub 1 e all'intero sub 21. Il conduttore [REDACTED] sub affittato parzialmente gli spazi. Tali contratti di sub affitto risultano collegati con il contratto principale per i termini e condizioni di rilascio. Risultano i seguenti atti: a) AGD srl contratto del 29/8/11 reg. a Pordenone il 9/9/2011 n. 1629/III, [REDACTED] contratto del 20/9/2012 reg. a Pordenone n. 7330/III il 26/9/2012

[REDACTED] con contratto del 9/1/2014 reg. a Pordenone il 4/1/2014 n. 223/III. Durante il sopralluogo si è verificato che l'occupante è la [REDACTED]. Verificare con il custode giudiziario i dettagli del contratto. Non è accertabile la proprietà degli impianti installati nonché la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

**Identificativo corpo: 23.1 Cantina F32M238S21**

**Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Galleria Centrale, 12**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 680,00.

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

Registrato a PORDENONE il 18/06/2009

Tipologia contratto: 6+6

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020

Data di rilascio: 31/05/2021

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

Note: Il contratto con la ditta [REDACTED] si riferisce ad una porzione del sub 1 e all'intero sub 21. Il conduttore [REDACTED] ha sub affittato parzialmente gli spazi. Tali contratti di sub affitto risultano collegati con il contratto principale per i termini e condizioni di rilascio. Risultano i seguenti atti: a) [REDACTED] contratto del 29/8/11 reg. a Pordenone il 9/9/2011 n. 1629/III, [REDACTED] contratto del 20/9/2012 reg. a Pordenone n. 7330/III il 26/9/2012 [REDACTED] con contratto del 9/1/2014 reg. a Pordenone il 4/1/2014 n. 223/III. Durante il sopralluogo si è verificato che l'occupante è la [REDACTED]. Verificare con il custode giudiziario i dettagli del contratto.

**18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**180.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*180.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21**

*180.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*180.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*180.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**180.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*180.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

*180.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*180.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*180.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in

data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

### 180.3 Misure Penali

Nessuna.

## 18 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Galleria Centrale, 12**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 147,17 (relativo a uffici) i millesimi sono da verificare in quanto presenti due tabelle. Non ricevuto il bilancio 2015 le spese sono presunte

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**Identificativo corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Galleria Centrale, 12**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 67,49 (necessario verificare le tabelle millesimali)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi

## 18 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

**Note:** [REDACTED]

quota di [REDACTED] r la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] er la quota di [redacted] er la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di divisione immobiliare a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39917/6508 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 861 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 916/847.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di divisione immobiliare a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39917/6508 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 861 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 916/847.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**183. PRATICHE EDILIZIE:**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione [REDACTED] (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti al-



cuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico , creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione [REDACTED] (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in , Galleria Centrale, 12**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico , creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**183.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, mancato inserimento della scala al piano interrato

Sanatoria edilizia: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Cantina [CN]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti , wc

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, mancato inserimento della scala al piano interrato, wc

Sanatoria edilizia: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21

## 183.2 *Conformità urbanistica*

### Uffici e studi privati [A10]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

### Cantina [CN]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega PRGC e NTA**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21**

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)**

Trattasi di negozio/uffici posti al piano terra del condominio CCR 1. L'immobile è caratterizzato da suddivisioni in cartongesso. L'ingresso della prima porzione di uffici è costituito da un vano destinato a sala d'aspetto / reception da cui si accede ad all'ufficio principale ed ad uno secondario. Dall'ufficio secondario si accede al vano scala che conduce alla cantina/deposito ed al relativo impegno di collegamento con l'altra porzione. Le due porzioni di uffici sono collegati da una porta interna posta su detto disimpegno. La seconda parte di uffici è caratterizzata da ingresso indipendente un vano tipo open space destinato a reception ed una zona destinata a zona di lavoro. Vi è un ulteriore ufficio separato. I servizi igienici sono posti nel vano cantina / deposito. Entrambe le porzioni di uffici sono riscaldate attraverso due pompe di calore dotate di split. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. Sono presenti controsoffitti in cartongesso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza interna di circa: 3.58

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono buone

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00	€ 1.050,00

120,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **23.1 Cantina F32M238S21**

Trattasi di vano cantina/deposito posto al piano interrato. La pavimentazione risulta essere in battuto di cemento resinato con suddivisione con pareti in cartongesso e/o legno. Si trova un piccolo vano destinato a wc. L'impianto elettrico completamente a vista con tubazione in plastica, sono presenti tubazioni a vista e radiatori in alluminio lamellare. Sono presenti delle aperture con serramenti metallici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 121; ha un'altezza interna di circa: 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	190,00	0,40	76,00	€ 1.000,00

76,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

---

#### **1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **18 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

##### **18 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

##### **18 Valutazione corpi:**

**23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A). Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	120,00	€ 1.050,00	€ 126.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**23.1 Cantina F32M238S21. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	76,00	€ 1.000,00	€ 76.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)	Uffici e studi privati [A10]	120,00	€ 0,00	€ 0,00
23.1 Cantina F32M238S21	Cantina [CN]	76,00	€ 0,00	€ 0,00

**18 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% )	€ 30.300,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 135.000,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 155.000,00

### **Lotto: Lotto 24**

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

#### **18 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B).

Negozi, botteghe [C1] sito in , Galleria Centrale, 14

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 32, particella 238, subalterno 1, indirizzo Piazza Libertà, 29, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 152, superficie 177, rendita € 3304,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,17 sub 1 porz. ufficio + 70 porz. negozio

Note: Trattasi di unità immobiliare suddivisa in uffici e negozi necessaria sanatoria edilizia e relativa variazione catastale

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa suddivisione spazi interni e divisione in più unità immobiliari

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa suddivisione spazi interni e divisione in più unità immobiliari

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.*

#### **18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 18 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2011 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.  
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a PORDENONE il 11/11/2011 ai nn.5306/III  
Tipologia contratto: 6+6  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2016  
Data di rilascio: 30/06/2017

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Trattasi di porzione del sub 1 -Non è accertabile la proprietà degli impianti installati nonché la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

## 18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 188.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### *188.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro ; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

#### *188.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

#### *188.1. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### *188.1. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 188.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### *188.2. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata: A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro

[REDACTED] importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000 ; A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49 ; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE

*188.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*188.2. Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*188.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELET-TRODOTTO MT e BT.

**188.3 Misure Penali**

Nessuna.

**18 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 147,17 (relativo a uffici) i millesimi sono da verificare in quanto presenti due tabelle. Non ricevuto il bilancio 2015 le spese sono presunte.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**19 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33992/2920 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2433/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5704/5456.

Note: [REDACTED]

quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 31/12/1972 ai nn. 33991/2919 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1973 ai nn. 2459/240 - trascritto a UDINE in data 30/01/1973 ai nn. 5073/5455.

Note: [REDACTED]  
quota di [REDACTED] per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39935/6517 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 860 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 918/849.

Note: PERMUTA

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di divisione immobiliare a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 30/12/1977 ai nn. 39917/6508 - registrato a PORDENONE in data 19/01/1978 ai nn. 861 - trascritto a PORDENONE in data 30/01/1978 ai nn. 916/847.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA in data 12/01/1978 ai nn. 40042/6569 - registrato a PORDENONE in data 01/02/1978 ai nn. 1068 - trascritto a PORDENONE in data 09/02/1978 ai nn. 1329/1227.

#### 191. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione fabbricato [REDACTED] (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico , creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

#### 191.1 **Conformità edilizia:**

##### **Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti ed opere di manutenzione straordinaria, realizzazione di servizio igienico .

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, servizio igienico.

Sanatoria edilizia: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. . Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

191.2 **Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note sulla conformità: Si allega NTA e PRGC**

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)**

Trattasi di negozio posto al piano terra del condominio CCR1. L'unità immobiliare è una porzione del sub 1 mapp. 238. Il negozio è caratterizzato da un locale destinato a vendita caratterizzato da pavimento in laminato con effetto legno ed abbassamenti decorativi in cartongesso. Nella parte terminale vi è un piccolo retrobottega che da accesso all'anti bagno con lavandino ed al wc. Il servizio igienico risulta completamente piastrellato e con rivestimento lungo le pareti. I serramenti sono in alluminio color antracite di recente installazione. L'impianto elettrico è sottotraccia caratterizzato da apparecchi illuminati incassati a soffitto. Il riscaldamento è costituito da generatore in pompa di calore con sistema dual split.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1 porzione; ha un'altezza interna di circa: 3.58

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di manutenzione. Le opere interne sono state realizzate dall'occupante.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle

planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00	€ 1.050,00
				<b>67,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****19 Criterio di stima:**

Valore di mercato per confronto

**19 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015 , OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

**19 Valutazione corpi:****24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B). Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	67,00	€ 1.050,00	€ 70.350,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)	Negozi, botteghe [C1]	67,00	€ 0,00	€ 0,00

**19 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% )

€ 11.607,75

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel bien-

€ 0,00



nio anteriore alla vendita:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>19 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.277,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 49.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 57.000,00

#### PRECISAZIONI CIRCA IL RAPPORTO DI STIMA

- 1) I costi per le operazioni di regolarizzazione edilizia urbanistica sono presunti e da verificare con le rispettive Amministrazioni Comunali
- 2) Vi sono, in taluni casi, delle operazioni di volturazione catastale in quanto la società esecutata ha cambiato forma giuridica della società
- 3) Si precisa che attualmente la vitalità del mercato, per la zona di Pordenone, per gli immobili ad uso ufficio è piuttosto scarsa.
- 4) Gli identificativi catastali potranno subire delle modifiche a seguito delle operazioni di variazione catastali che lo scrivente dovrà effettuare.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea.

All'avv.to Enrico Bevilacqua, legale patrocinatore dell'esecutante ed all'esecutata [REDACTED] viene inviata, tramite servizio postale con procedura raccomandata AR, su supporto CD-ROM.

La presente relazione è costituita da n° 252 facciate.

Data generazione:  
11-02-2016 08:02:00

L'Esperto alla stima  
Ing. Andrea Pizzioli

## INDICE ALLEGATI

### ALLA PERIZIA RELATIVA ALL' ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015

#### Immobili in Comune di San Vito al Tagliamento

- S1 – estratto mappa satellitare
- S2 - estratto mappa catastale
- S3 – estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.
- S4 – planimetrie catastali
- S5 – visure catastali attuali
- S6 – titoli di proprietà
- S7 – titoli abilitativi alla costruzione e certificato insussistenza provv. Sanzionatori
- S8 – documentazione tecnica
- S9 – documentazione fotografica
- S10 – Attestati di Prestazione Energetica
  - Lotto 1 - 02355-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp. 572 sub 40
  - Lotto 2 - 02380-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp. 572 sub 46
- S11 – documentazione amministrativa condominio

Immobili in Comune di Azzano Decimo

- A1 – estratto mappa satellitare
- A2 - estratto mappa catastale
- A3 – estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.
- A4 – planimetrie catastali
- A5 – visure catastali attuali
- A6 – titoli di proprietà
- A7 – titoli abilitativi alla costruzione, abitabilità e certificato insussistenza provv. sanzionatori
- A8 – documentazione tecnica
- A9 – documentazione fotografica
- A10 – Attestati di Prestazione Energetica
  - Lotto 9 - 04036-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 9
  - Lotto 10 -04038-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 10
  - Lotto 11 -04043-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 18
  - Lotto 12 -04045-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 21
  - Lotto 13 -04033-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 2-3
  - Lotto 14 -04034-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 236 sub 5-6
  - Lotto 23 -04046-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 238 sub 1
  - Lotto 24 -04047-2016-PN-APE-DEF F.32 mapp. 238 sub 1
- A11 – documentazione amministrativa condominio

Immobili in Comune di Pordenone

Palazzina al Corso – F. 20 mapp. 128

- PC1 – estratto mappa satellitare
- PC2 - estratto mappa catastale
- PC3 – estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.
- PC4 – planimetrie catastali
- PC5 – visure catastali attuali
- PC6 – titoli di proprietà
- PC7 – titoli abilitativi alla costruzione, abitabilità e certificato insussistenza provv. sanzionatori
- PC8 – documentazione fotografica
- PC9 – documentazione tecnica
- PC10 – Attestati di Prestazione Energetica
  - Lotto 4 - 04016-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp.128 sub 3
  - Lotto 5 - 04018-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp.128 sub 4
  - Lotto 6 - 04020-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp.128 sub 8
  - Lotto 7 - 04022-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp.128 sub 9
  - Lotto 8 - 04027-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp.128 sub 10
- PC11 – documentazione amministrativa condominio

Palazzina Palazzo Rubini – F. 20 mapp. 228

- PR1 – estratto mappa satellitare
- PR2 - estratto mappa catastale
- PR3 – estratto P.R.G.C. e relative N.T.A.
- PR4 – planimetrie catastali
- PR5 – visure catastali attuali
- PR6 – titoli di proprietà
- PR7 – titoli abilitativi alla costruzione, abitabilità e certificato insussistenza provv. sanzionatori
- PR8 – documentazione fotografica
- PR9 – documentazione fotografica
- PR10 – Attestati di Prestazione Energetica
  - Lotto 3 - 04030-2016-PN-APE-DEF F. 20 mapp. 228 sub 15
- PR11 – documentazione amministrativa condominio

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

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. 39/2015

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

**AGGIORNAMENTO N. 1**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 23**  
**Lotto 24**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

AGGIORNAMENTO: Variazione catastale per divisione unità immobiliari Lotto 23 e 24



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082  
**Descrizione zona:** Zona centrale

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 238, subalterno 29, indirizzo Galleria Centrale, 10/12, piano S1-1, comune Azzano Decimo, categoria A/10, classe 02, consistenza 7,5, superficie 203, rendita € 1084,56

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Categoria:** Cantina [CN1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 238, subalterno 29, indirizzo Galleria Centrale, 10/12, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5, superficie 203, rendita € 1084,56

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 32, particella 238, subalterno 30, indirizzo Galleria Centrale, 14, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 48, superficie 55, rendita € 1043,66

### 2. Possesso

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 680,00 con cadenza mensile Registrato a PORDENONE il 18/06/2009 Tipologia contratto: 6+6 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020 Data di rilascio: 31/05/2021

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 680,00 Registrato a PORDENONE il 18/06/2009 Tipologia contratto: 6+6 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020 Data di rilascio: 31/05/2021

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

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

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

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

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** Lotto 24

**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23

**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)  
**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23  
**Corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** Lotto 24  
**Corpo:** 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Galleria Centrale- Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** Lotto 23  
**Prezzo da libero:** € 155.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 135.000,00

**Lotto:** Lotto 24  
**Prezzo da libero:** € 57.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 49.000,00



Beni in Azzano Decimo (PN)  
Località/Frazione  
Galleria Centrale

**Lotto: 23**

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: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A).

Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12

Note: la presente fa riferimento esclusivamente alla porzione di uffici occupati da agenzia immobiliare e ufficio società servizi informatici

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 29, indirizzo Galleria Centrale, 10/12, piano S1-T, comune Azzano Decimo, categoria A/10, classe 02, consistenza 7.5, superficie 203, rendita € 1084.56

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,17 sub 1 porz. ufficio

Note: Trattasi di unità immobiliare suddivisa in uffici e negozi necessaria sanatoria edilizia. E' compresa la cantina

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.

Identificativo corpo: 23.1 Cantina F32M238S21.

Cantina [CN] sito in Galleria Centrale

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted], foglio 32, particella 238, subalterno 29, indirizzo Galleria Centrale, 10/12, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria A/10, classe 2, consistenza 7.5, superficie 203, rendita € 1084.56  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 67,49  
Note: Comprende gli uffici al piano terra

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Regolarizzabili mediante:  
Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara relativamente alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gal-  
lerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

*Note generali: Si ritiene opportuno verificare con un tecnico gli aspetti relativi alle parti comuni*

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo  
**Caratteristiche zona:** centrale normale  
**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)  
**Uffici e studi privati** [redacted] sito in Azzano Decimo (PN) Galleria Centrale, 10/12  
Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data  
15/06/2009 per l'importo di euro 680,00 con cadenza mensile  
Registrato a PORDENONE il 18/06/2009  
Tipologia contratto: 6+6  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020  
Data di rilascio: 31/05/2021

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

Note: Il contratto con la [redacted] si riferisce ad una porzione del sub 1 e all'intero sub  
21. Il conduttore [redacted] ha sub affittato parzialmente gli spazi. Tali contratti di sub affitto  
risultano collegati con il contratto principale per i termini e condizioni di rilascio. Risultano i seguenti atti: a)  
[redacted] contratto del 29/8/11 reg. a Pordenone il 9/9/2011 n. 1629/III, b) [redacted] contratto del  
20/9/2012 reg. a Pordenone n. 7330/III il 26/9/2012 c) Mediasei.it srl con contratto del 9/1/2014 reg. a Porde-  
none il 4/1/2014 n. 223/III. Durante il sopralluogo si è verificato che l'occupante è la [redacted] Verifi-  
care con il custode giudiziario i dettagli del contratto. Non è accertabile la proprietà degli impianti installati  
nonché  
la titolarità delle opere interne per la suddivisione dei locali.

Identificativo corpo: 23.1 Cantina F32M238S21

Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (PN), Galleria Centrale

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 680,00

Registrato a PORDENONE il 18/06/2009

Tipologia contratto: 6+6

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2020

Data di rilascio: 31/05/2021

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

Note: Il contratto con la [REDACTED] si riferisce ad una porzione del sub 1 e all'intero sub 21. Il conduttore [REDACTED] ha sub-affittato parzialmente gli spazi. Tali contratti di sub affitto risultano collegati con il contratto principale per i termini e condizioni di rilascio. Risultano i seguenti atti: a) [REDACTED] contratto del 29/8/11 reg. a Pordenone il 9/9/2011 n. 1629/III, [REDACTED] contratto del 20/9/2012 reg. a Pordenone n. 7330/III il 26/9/2012 e [REDACTED] con contratto del 27/1/2014 reg. a Pordenone il 4/1/2014 n. 223/III. Durante il sopralluogo si è verificato che l'occupante è la [REDACTED]. Verificare con il custode giudiziario i dettagli del contratto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159;

Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in Azzano Decimo (PN), Galleria Centrale**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1500

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 147,17 (relativo a uffici) i millesimi sono da verificare in quanto presenti due tabelle. Non ricevuto il bilancio 2015 le spese sono presunte

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato di certificato di prevenzione incendi

**Identificativo corpo:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (PN), Galleria Centrale**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 67,49 (necessario verificare le tabelle millesimali)

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Il condominio non è dotato del certificato di prevenzione incendi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33992/2920; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2433/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5704/5456.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33991/2919; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2459/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn. 39935/6517; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 860; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di divisione immobiliare - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn. 39917/6508; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 861; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 916/847.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 12/01/1978, ai nn. 40042/6569; registrato a PORDENONE, in data 01/02/1978, ai nn. 1068; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/1978, ai nn. 1329/1227.

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33992/2920; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2433/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5704/5456.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33991/2919; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2459/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn. 39935/6517; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 860; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di divisione immobiliare - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn.

39917/6508; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 861; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 916/847.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**.  
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 12/01/1978, ai nn. 40042/6569; registrato a PORDENONE, in data 01/02/1978, ai nn. 1068; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/1978, ai nn. 1329/1227.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione fabbricato [REDACTED] (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Uffici e studi privati [A10] sito in , Galleria Centrale, 10/12**

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED] Amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico , creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: 1 LOTTO

Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private

Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9686-72 prat. 47/73

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: aggiornamento progetti

Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio. Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 5

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione fabbricato (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

**Cantina [CN] sito in Galleria Centrale**

Numero pratica: 6

Intestazione: Amministratore condominio Residenziale Commerciale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico, creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Cantina F32M238S21

7.1

**Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, mancato inserimento della scala al piano interrato

Sanatoria edilizia: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto le pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

**Cantina [CN]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti, wc

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia



Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, mancato inserimento della scala al piano interrato, wc

Sanatoria edilizia: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. Non è presente alcun certificato di prevenzione incendi. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21

## 7.2

### *Conformità urbanistica*

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note generali sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)

Cantina [CN]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

Note generali sulla conformità: Si allega PRGC e NTA

Dati precedenti relativi ai corpi: 23.1 Cantina F32M238S21

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A)**

Trattasi di negozio/uffici posti al piano terra del condominio CCR 1. L'immobile è caratterizzato da suddivisioni in cartongesso. L'ingresso della prima porzione di uffici è costituito da un vano destinato a sala d'aspetto / reception da cui si accede ad all'ufficio principale ed ad uno secondario. Dall'ufficio secondario si accede al vano scala che che conduce alla cantina/deposito ed al relativo impegno di collegamento con l'altra porzione. Le due porzioni di uffici sono collegati da una porta interna posta su detto disimpegno. La seconda parte di uffici è caratterizzata da ingresso indipendente un vano tipo open space destinato a reception ed una zona destinata a zona di lavoro. Vi è un ulteriore ufficio separato. I servizi igienici sono posti nel vano cantina / deposito. Entrambe le porzioni di uffici sono riscaldate attraverso due pompe di calore dotate di split. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. Sono presenti controsoffitti in cartongesso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.58

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono buone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	1,00	120,00	€ 1.050,00

**120,00**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **23.1 Cantina F32M238S21**

Trattasi di vano cantina/deposito posto al piano interrato. La pavimentazione risulta essere in battuto di cemento resinato con suddivisione con pareti in cartongesso e/o legno. Si trova un piccolo vano destinato a wc. L'impianto elettrico completamente a vista con tubazione in plastica, sono presenti tubazioni a vista e radiatori in alluminio lamellare. Sono presenti delle aperture con serramenti metallici.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **tena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: **interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1975**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,40	76,00	€ 1.000,00
			<b>76,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: **Commerciale**

Sottocategoria: **Magazzino**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: **1/2015**

Zona: **Centrale**

Tipo di destinazione: **Commerciale**

Tipologia: **negozi**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato min (€/mq): **1300**

Valore di mercato max (€/mq): **1750**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Valore di mercato per confronto

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

**8.2 Valutazione corpi:**

**23.1 Uffici F32M238S1 (porzione A). Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	120,00	€ 1.050,00	€ 126.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.000,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**23.1 Cantina F32M238S21. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CANTINA	76,00	€ 1.000,00	€ 76.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.000,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

102.00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
23.1 F32M238S1 (porzione A)	Uffici (por- Uffici e studi privati [A10])	120,00	€ 0,00	€ 0,00
23.1 F32M238S21	Cantina [CN]	76,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 155.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 135.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 155.000,00

**Lotto: 24**

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

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

Identificativo corpo: 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B).

Negozi, botteghe [C1] sito in , Galleria Centrale, 14

Note: Si fa riferimento esclusivamente alla porzione di negozio di abbigliamento esistente

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 238, subalterno 30, indirizzo Galleria Centrale, 14, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/1, classe 4, consistenza 48, superficie 55, rendita € 1043,66

Millesimi di proprietà di parti comuni: 70 porz. negozio

Note: Trattasi di unità immobiliare suddivisa in uffici e negozi necessaria sanatoria edilizia

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

: € 0,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è presente un elaborato planimetrico complessivo dell'intero complesso condominiale che chiarisca quali sono le parti comuni (portico, gallerie, spazi di manovra ecc.) e la relativa destinazione.

Note generali: Si ritiene opportuno verificare gli aspetti relativi alle parti comuni in quanto sia dal punto di vista giuridico che edilizio non trovano riscontro nella documentazione.

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

Trattasi di zona centrale del comune di Azzano Decimo

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero  
Note:

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 23/12/2002 ai nn. 36157; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2003 ai nn. 36/5; Importo ipoteca: € 5775000; Importo capitale: € 3850000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] A rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI in data 29/12/2006 ai nn. 49159; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/12/2006 ai nn. 140/49; Importo ipoteca: € 50775500; Importo capitale: € 3385000; Note: CANCELLAZIONE A CURA DELL'ACQUIRENTE - ERRONEAMENTE RIPORTATA DAL SOFTWARE EFISYSTEM PER LA COMPILAZIONE DELLE PERIZIE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2015 ai nn. 2268/1689; Cancellazioni a cura dell'acquirente.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: DIRITTO DI SERVITU'; A rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA in data 15/05/1981 ai nn. 44796/5167; Registrato a PORDENONE in data 18/05/1981 ai nn. 1910; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/05/1981 ai nn. 5401/4588; SERVITU' A FAVORE DELL' ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL PER CABINA ELETTRICA, SERVITU' DI TRANSITO MEZZI E PERSONALE E SERVITU' DI ELETTRODOTTO MT e BT.

Dati precedenti relativi ai corpi: 24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B)

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 500

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Vedasi documentazione condominiale allegata. Verificare con amministratore condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 147,17 (relativo a uffici) i millesimi sono da verificare in quanto presenti due tabelle. Non ricevuto il bilancio 2015 le spese sono presunte.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente impianto ACS. Non sono presenti i libretti d'impianto. Vedasi allegato perizia originaria

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]  
Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33992/2920; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2433/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5704/5456.  
Note: [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted]  
Proprietario/i ante ventennio al 30/12/1977. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DIOMEDE FORTUNA, in data 31/12/1972, ai nn. 33991/2919; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1973, ai nn. 2459/240; trascritto a UDINE, in data 30/01/1973, ai nn. 5073/5455.  
Note: [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/4

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietario/i ante ventennio ad oggi.  
In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn. 39935/6517; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 860; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 918/849.  
Note: PERMUTA

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietario/i ante ventennio ad oggi.  
In forza di divisione immobiliare - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 30/12/1977, ai nn. 39917/6508; registrato a PORDENONE, in data 19/01/1978, ai nn. 861; trascritto a PORDENONE, in data 30/01/1978, ai nn. 916/847.

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietario/i ante ventennio ad oggi.  
In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO BEVILACQUA, in data 12/01/1978, ai nn. 40042/6569; registrato a PORDENONE, in data 01/02/1978, ai nn. 1068; trascritto a PORDENONE, in data 09/02/1978, ai nn. 1329/1227.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Note tipo pratica: 1 LOTTO  
Per lavori: ristrutturazione del corpo B e nuova costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse corpo C  
Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot. 3541-72 prat. 36/73

Numero pratica: 2  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: costruzione ad uso commerciale e di abitazioni con autorimesse private  
Rilascio in data 02/03/1973 al n. di prot. 9666-72 prat. 47/73

Numero pratica: 3  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Comunicazione sindaco  
Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta  
Per lavori: aggiornamento progetti  
Presentazione in data 05/07/1977 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/09/1977 al n. di prot. 5202/77

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti i disegni su cui vi è la sottoscrizione da parte del sindaco e il visto della commissione edilizia del 27/7/1977

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione sindaco

Note tipo pratica: comunicazione del sindaco a seguito di richiesta

Per lavori: approvazione varianti alla distribuzione interna

Presentazione in data 21/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 4871

NOTE: Il documento non risulta essere supportato da alcun titolo edilizio . Risultano presenti alcuni disegni con firma e timbro del sindaco

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione fabbrica [REDACTED] (Centro Commerciale e Residenziale)

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1975 al n. di prot. 36/73-75

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nell'adeguamento vano termico , creazione di porta dall'esterno + modifica bocca di lupo

Oggetto: modifica di fabbrica

Presentazione in data 26/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1990 al n. di prot. 9671

15.1

### Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione in più unità immobiliari con realizzazione di pareti divisorie interne, impianti ed opere di manutenzione straordinaria, realizzazione di servizio igienico .

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più unità immobiliari, pareti divisorie interne, impianti, servizio igienico.

Sanatoria edilizia: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: Gli importi sono da verificare con l'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi. Altresì non vi è una chiara definizione giuridica ed edilizia delle parti comuni del fabbricato, in particolare la parte esterna ad uso pubblico. Si esprimono perplessità circa la conformità e le forme di rilascio di alcuni titoli edilizi in quanto manca il provvedimento ufficiale. Non sono note le caratteristiche di emungimento acqua potabile e di scarico acque reflue. Non risultano autorizzazione per esercizio passo carraio ed autorizzazioni allo scarico. . Deve essere verificata la conformità degli impianti tecnologici installati e prodotte le relative certificazioni di conformità. Necessità di nuovo certificato di agibilità.

15.2 **Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene indispensabile procedere ad una verifica edilizia - urbanistica dell'intero condominio in quanto la pratiche edilizie non sembrano complete e non vi è la possibilità di verificare i parametri urbanistici nonché le prescrizioni contenute nei titoli edilizi.

**Note generali sulla conformità: Si allega NTA e PRGC**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto 24.1 **Negozio F32M238S1 (porzione B)**

Trattasi di negozio posto al piano terra del condominio CCR1. Il negozio è caratterizzato da un locale destinato a vendita caratterizzato da pavimento in laminato con effetto legno ed abbassamenti decorativi in cartongesso. Nella parte terminale vi è un piccolo retrobottega che da accesso all'anti bagno con lavandino ed al wc. Il servizio igienico risulta completamente piastrellato e con rivestimento lungo le pareti. I serramenti sono in alluminio color antracite di recente installazione. L'impianto elettrico è sottotraccia caratterizzato da apparecchi illuminati incassati a soffitto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.58

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di manutenzione. Le opere interne sono state realizzate dall'occupante.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza viene effettuato in relazione alla superficie lorda determinata graficamente dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	1,00	67,00	€ 1.050,00
			<b>67,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1750

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Valore di mercato per confronto

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare di Pordenone FIMAA 2014/2015, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti €/mq 900-1000 Negozi €/mq 1300-1700.

**16.2 Valutazione corpi:**

**24.1 Negozio F32M238S1 (porzione B). Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.385,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	67,00	€ 1.050,00	€ 70.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 70.350,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
24.1 F32M238S1 (porzione B)	Negozi, botteghe [C1]	67,00	€ 0,00	€ 0,00

**16.3 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% ) € 11.607,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 57.277,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 49.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 57.000,00

OK xche più  
alto!

11.3.2019

OW. Tomassello

NOTA

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. Non si ritiene di procedere con la revisione dei valori di mercato in quanto trattasi di mera divisione catastale ai fini della procedura di vendita. Si ritiene opportuna una revisione delle tabelle millesimali.

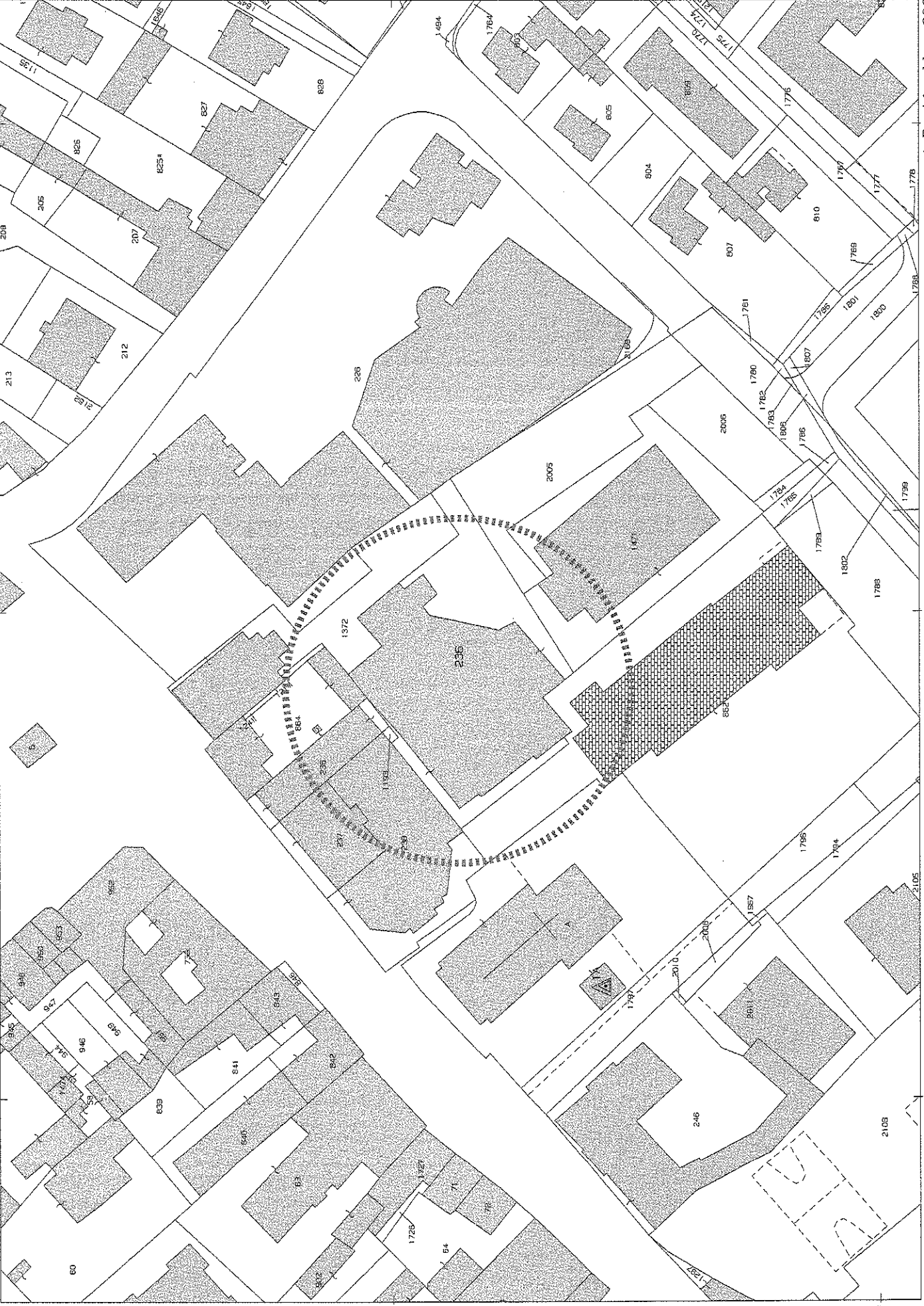
L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**  
firmato digitalmente

ALLEGATI:

- 1 – VARIAZIONE CATASTALE e RELATIVE PLANIMETRIE
- 2 – VISURE CATASTALI AGGIORNATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel. (0.90 euro)



Allegato A2

N=8300

Comune: AZZANO DECIMO  
 Foglio: 82 A11: A  
 Scala originale: 1:1000  
 19-Gen-2016 18:10:18  
 Prot. n. 1332078/2016  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

I Particella: 236

E=4100

MODULARIO  
F. - Cat. 9. T. - 816



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

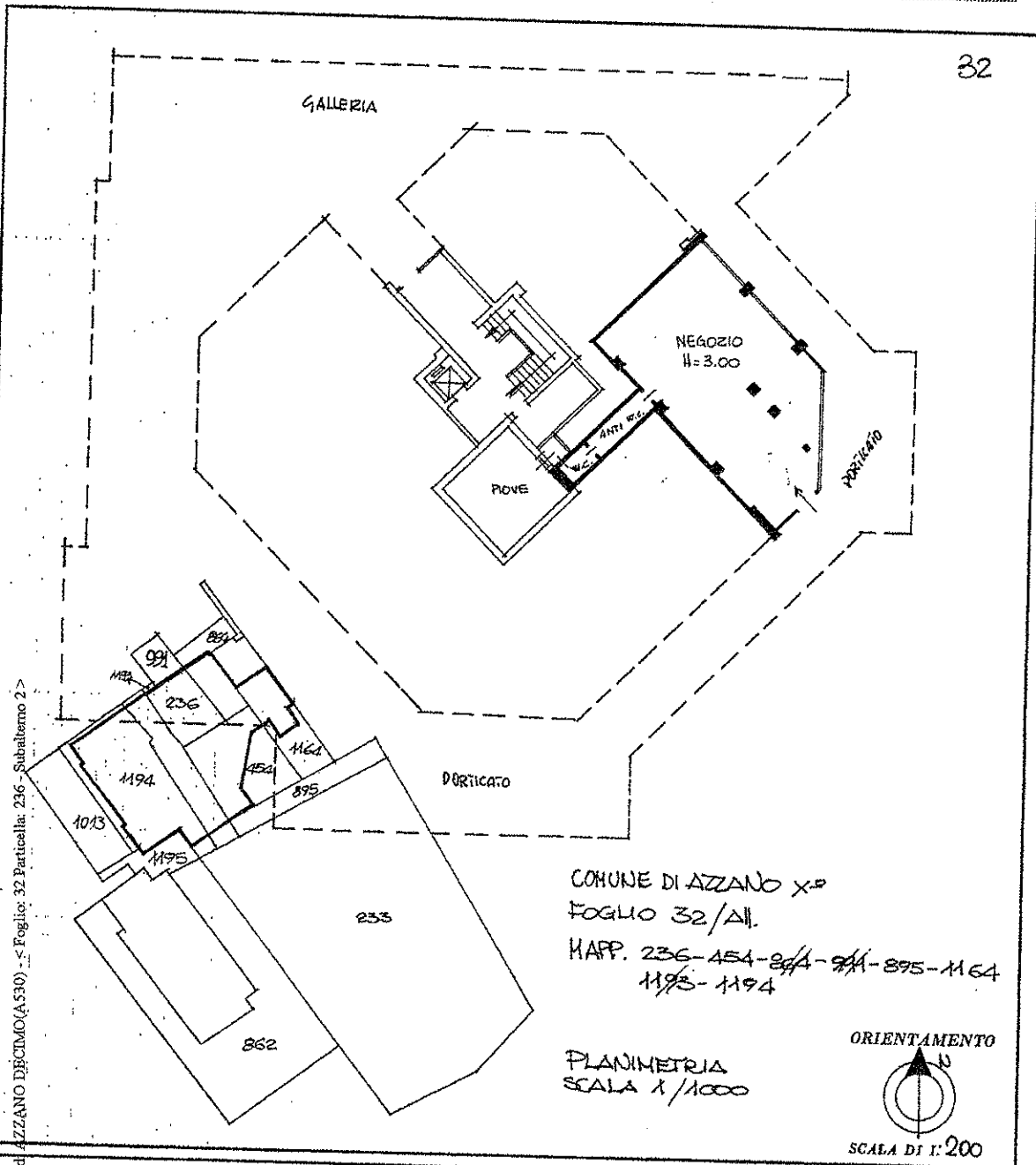
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **AZZANO X<sup>o</sup>** Via **P.2A LIBERTÀ**

Ditta **[REDACTED]**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FORDENONE** n°9



COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>  
FOGLIO 32/Al.  
MAPP. 236-454-864-891-895-1164  
1195-1194

PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000



AZZANO DECIMO (A.530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subaltemo 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

PRAT. N° **34500**

Geom. **VECCHIONE**

Compilata dal **[REDACTED]**

Iscritto all'Albo dei **[REDACTED]**

della Provincia di **[REDACTED]**

DATA \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_



MODULARIO  
F. - C. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

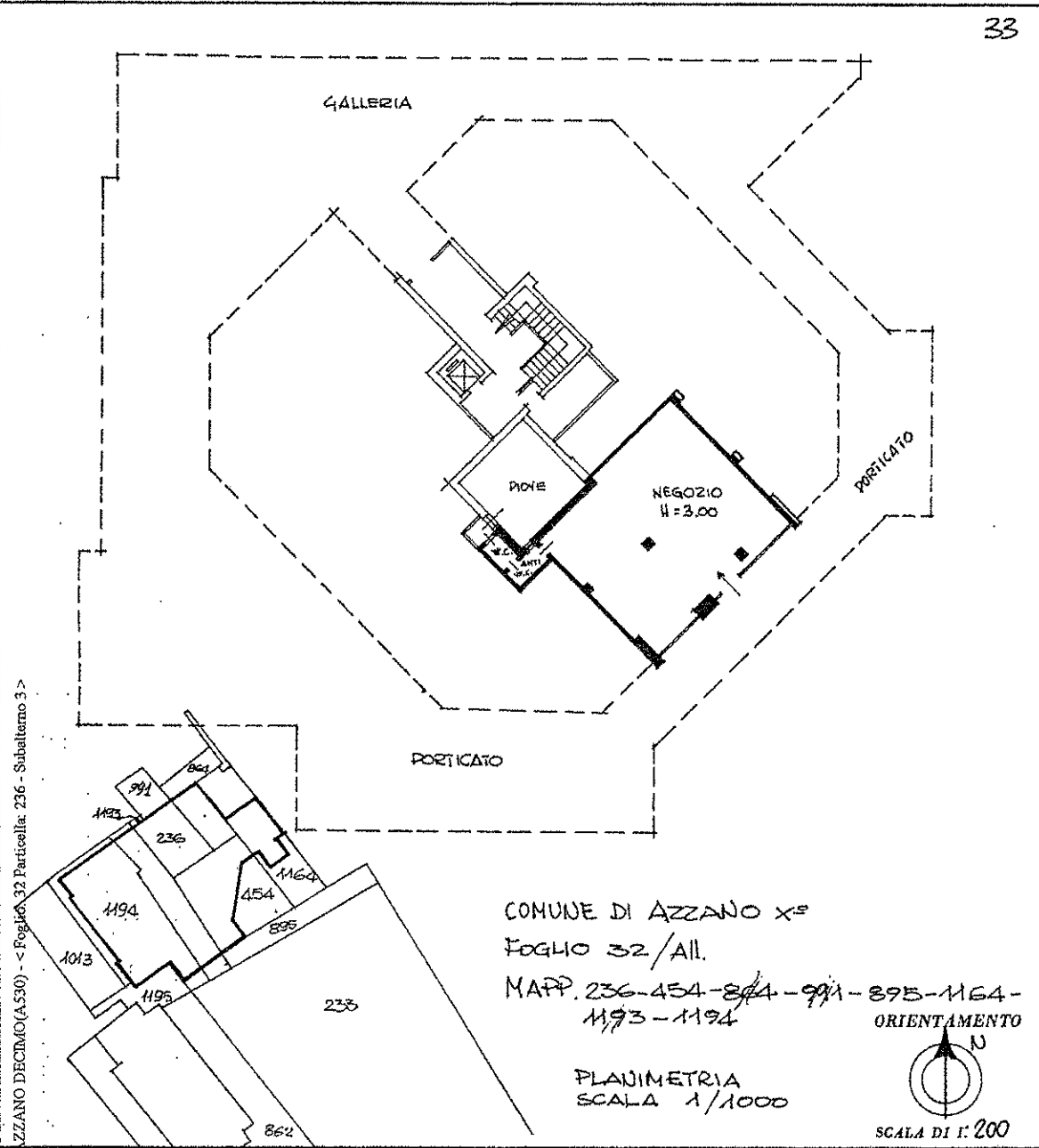
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> V. P.ZA LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDEONE



COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>

FOGLIO 32/All.

MAPP. 236-454-864-991-895-1164-1193-1194

ORIENTAMENTO

PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000

SCALA DI F. 200

AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio 32 Particella: 236 - Subalterno 3 >

Comune di

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **28 APR. 1981**

PROF. N°

Geom. VECCHIONE

Compilata dal

Isritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma:

i - Situazione al 15/09/2015  
n. 39 Pagina 7 V. 8084

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

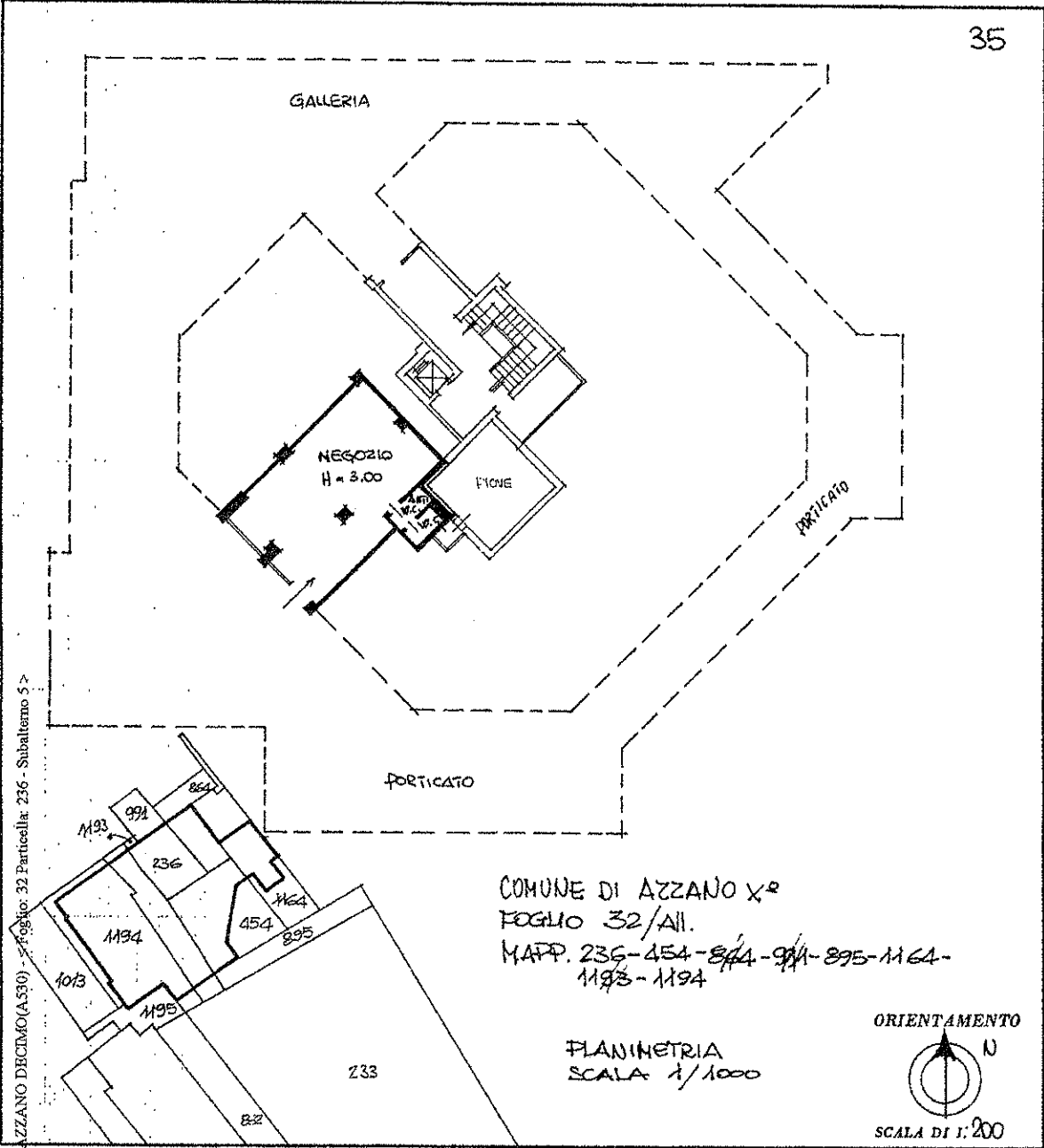
Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via PZA LIBERTÀ  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Comune di

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA

PROT. N°

34583

Geom. VENCIONI

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Stampa circolare: PORDENONE

MODULARIO  
F. - Col. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

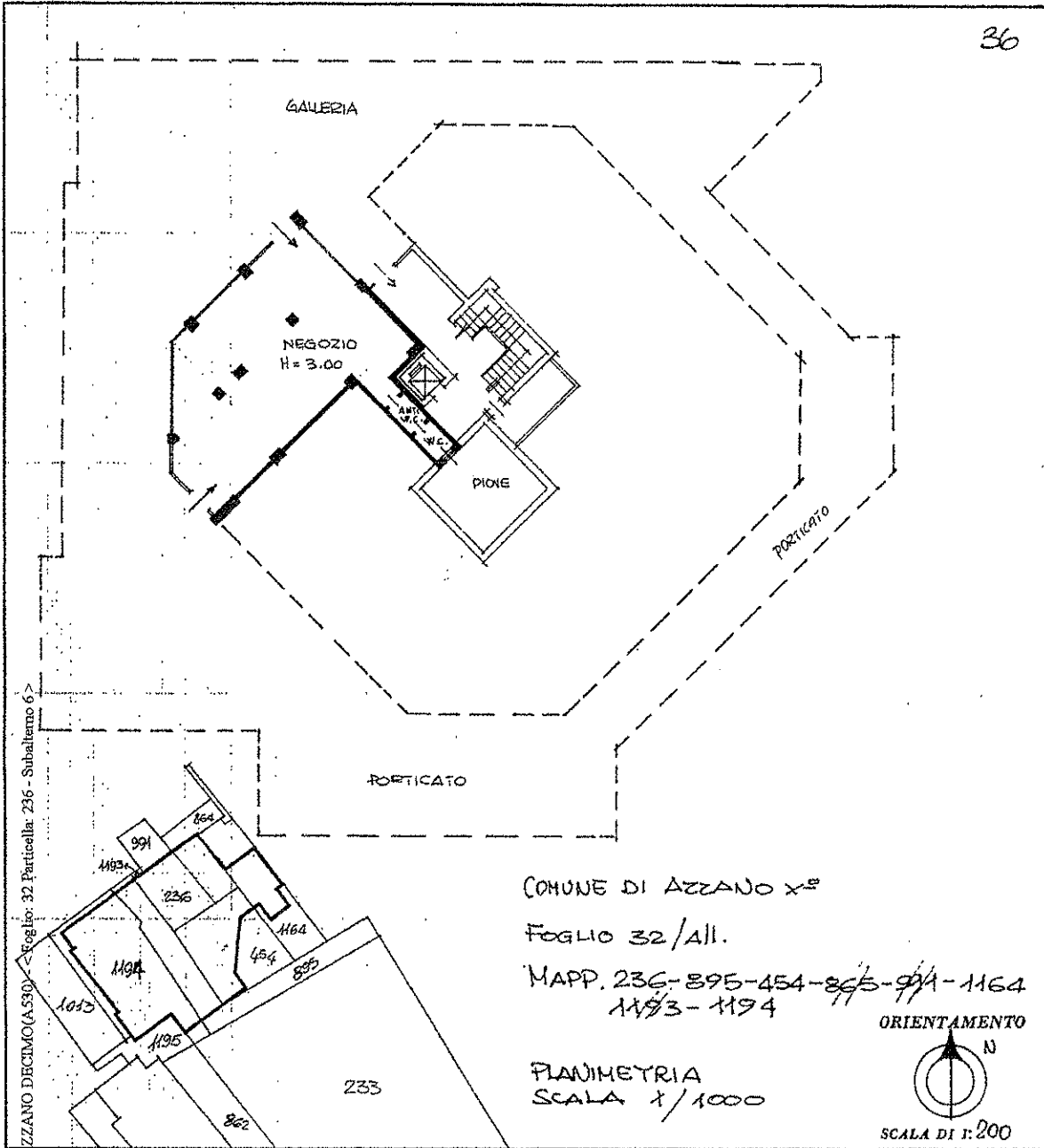
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
**15**

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via P.ZA LIBERTÀ  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di AZZANO DECIMO (A.530) - Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 6

DATA 23 / 1980

PROT. N° 34315

Geom. VECCHIONE

- Situazione al 15/09/1981  
L. 45 Piano: I, L. 45

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ISIDORO CHIAROTI

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Pordenone

DATA 31.7.1980

Firma: [Signature]

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

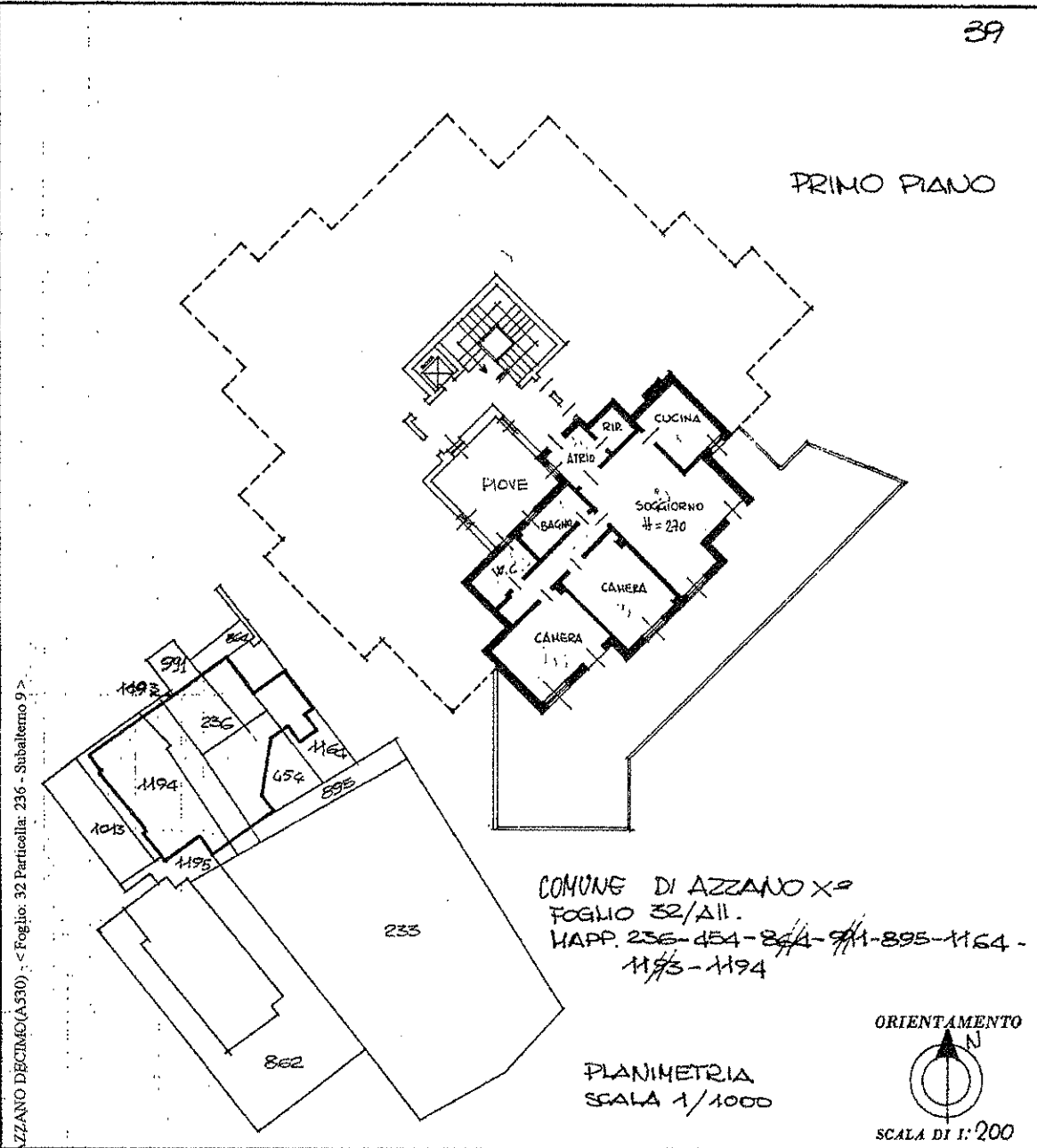
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via P.ZA LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

39

PRIMO PIANO



COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>  
FOGLIO 32/AlI.  
MAPP. 236-454-864-991-895-1164-  
1193-1194

ORIENTAMENTO

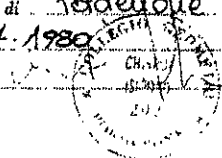


SCALA DI 1:200

PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000

Comune di		SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	28 APR. 1981	Centr. VECCHIONE	
PROT. N°	34513		

Compilata dal Geometra  
 [Redacted]  
 Iscritto all'Albo da Geometra  
 della Provincia di Fordenone  
 DATA 31-7-1980  
 Firma: [Signature]



MODULARIO  
F. - fig. tend. - 497



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

Lire  
50

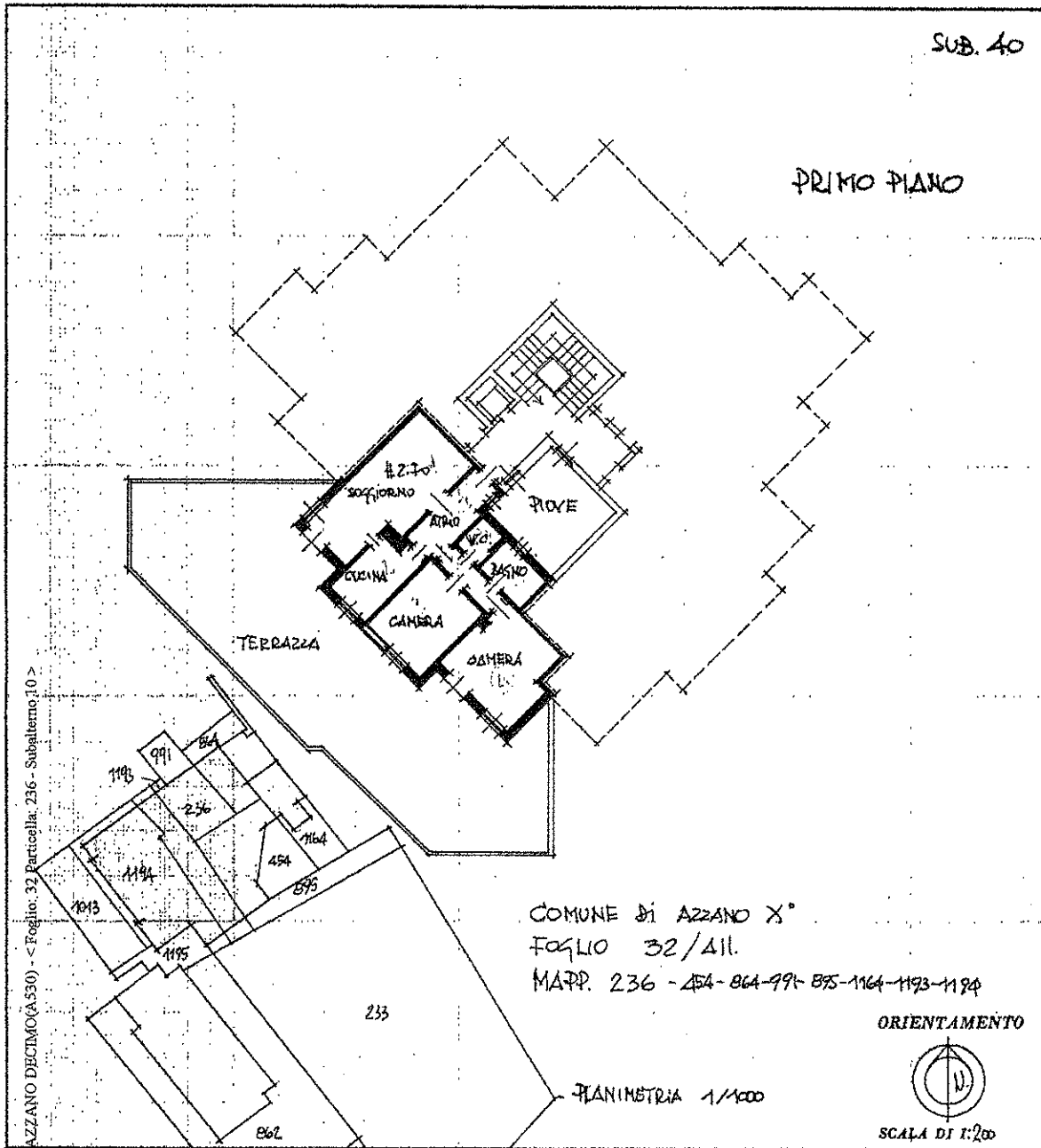
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° V. 1/30 P. 28 LIBERTA'

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di AZZANO DECIMO (A.530) - < Foglio. 32 Particella: 236 - Subalterno 10 >

DATA 23.09.1982

PROT. N° 03620

Geom. VECCHIONE

Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di FORDENONE

DATA 30.3.1982

Firma: [Signature]

Stampa: FORDENONE

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 311



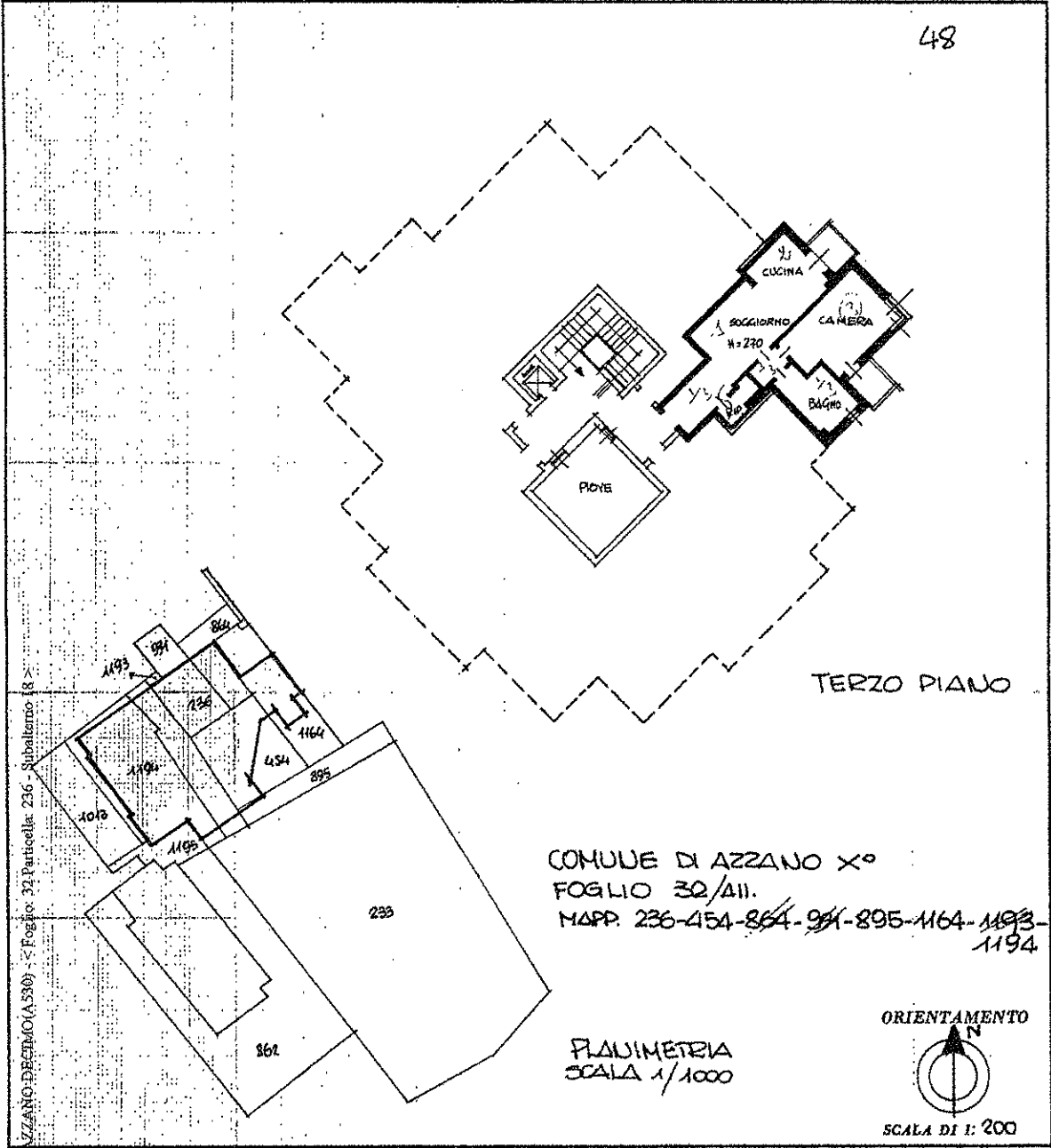
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via P.ZA LIBERTÀ  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

48



COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>  
FOGLIO 32/111.  
MAPP. 236-454-864-94-895-1164-1193-1194

PLAUMETRIA  
SCALA 1/1000

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA DI 1:200

Comune di

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA 12.10.1981

PROT. N° 34522

Geom. VECCHIONE

Situazione al 15/09/2015  
L. 3° piano 3°

Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Pordenone

DATA 31-7-1980

Firma: [Signature]

Stampa: UFFICIO CATASTO 292 PORDENONE

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

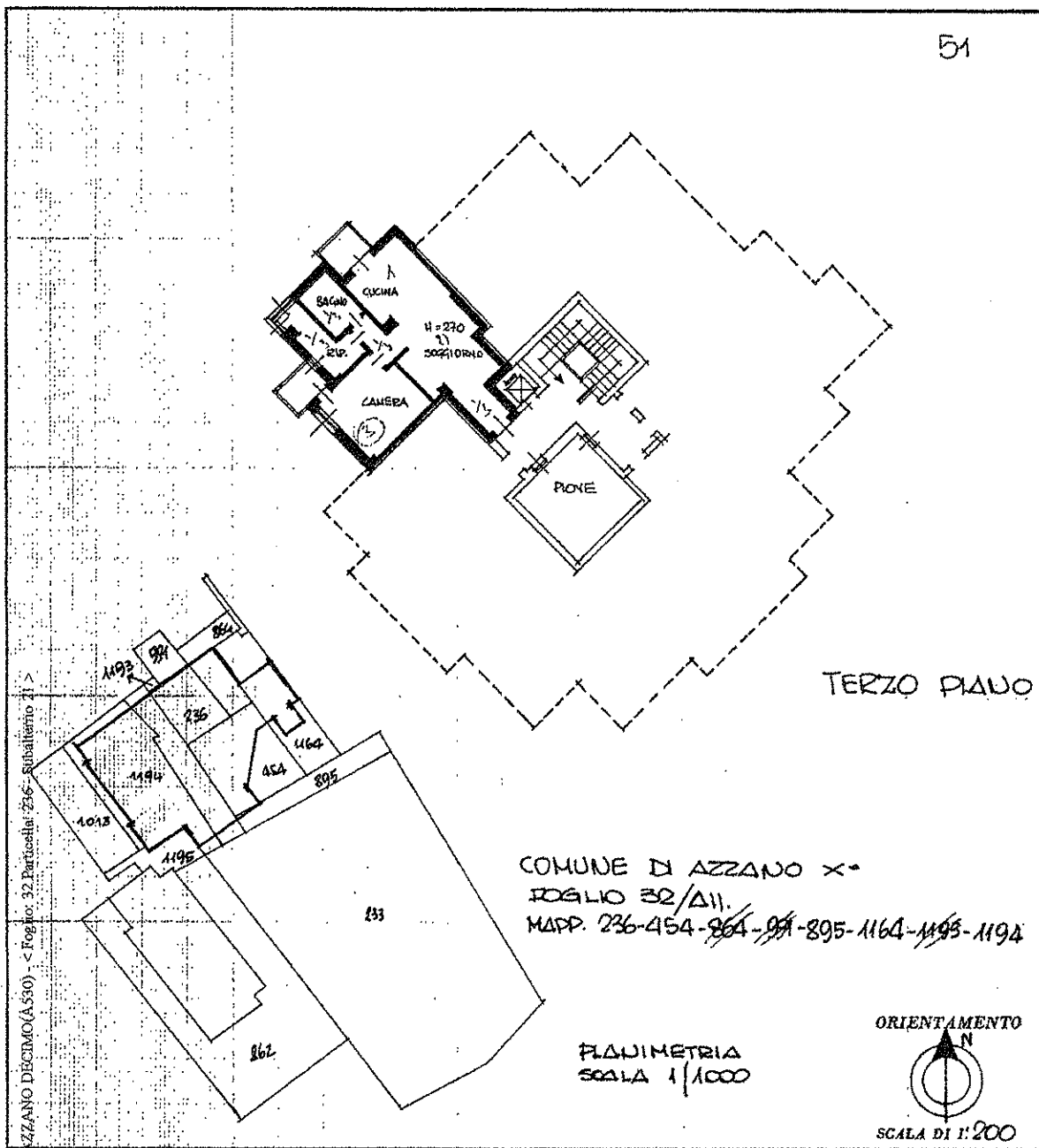
Lire  
50

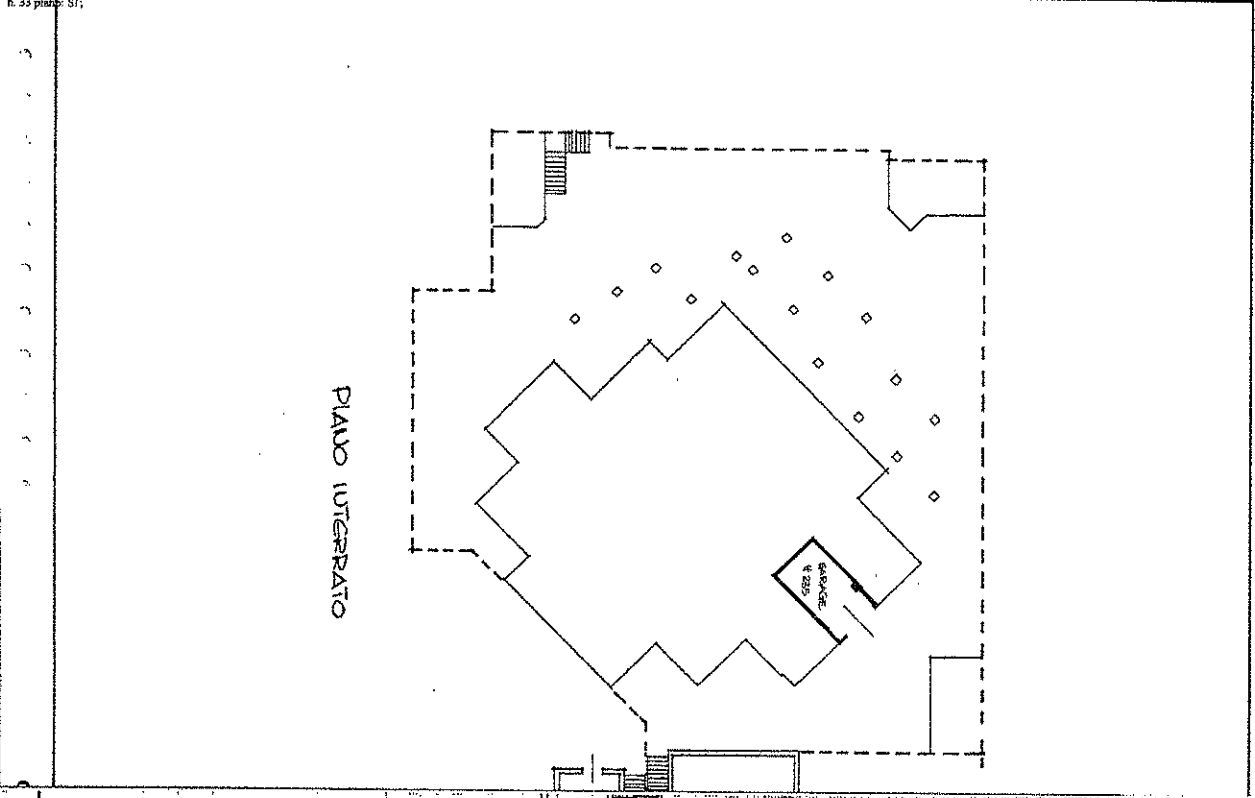
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° Via DZA LIBERTÀ


Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE <sup>179</sup>



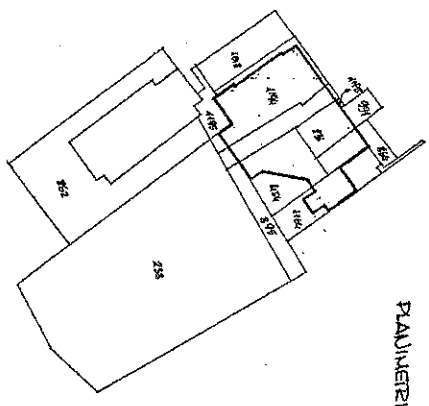


PIANO INTERIATO

  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(in attuazione del D.P.R. n. 237 del 28/2/1984)  
 Lic. 100

Roma, 4 (Vincere Cassa Edilizia Urbana)  
 P.zza Libertà

Direzione Provinciale del Catasto di [redacted]  
 Ufficio Tecnico  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di [redacted]



PALINURIA

COMUNE DI AZZANO X.  
 FOGGIO 52/A11.  
 MAPPA: 035-454-584-584-895-1164-1165-1194



scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'USCIGIO DATA: 28 APR. 1981 PROT. N°: 34402	COMPILATO DA: [redacted] LAVORO EFFETTUATO DA: [redacted] DATA: 21-7-1980 FIRMATA: [redacted]
--	--





SPAZIO RISERVATO

28 APR 1981

34453

31.1.1980

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

202

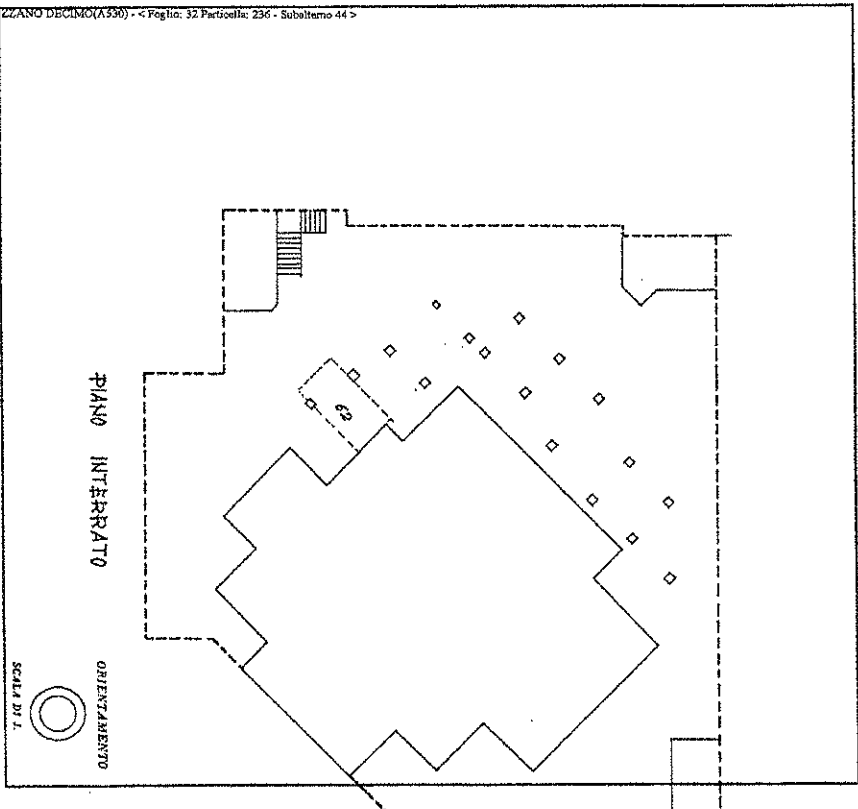
202

MODALITÀ  
n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENAALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lit. 50

Particella dell'immobile situata nel Comune di ..... Via .....  
Data .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di .....



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N°

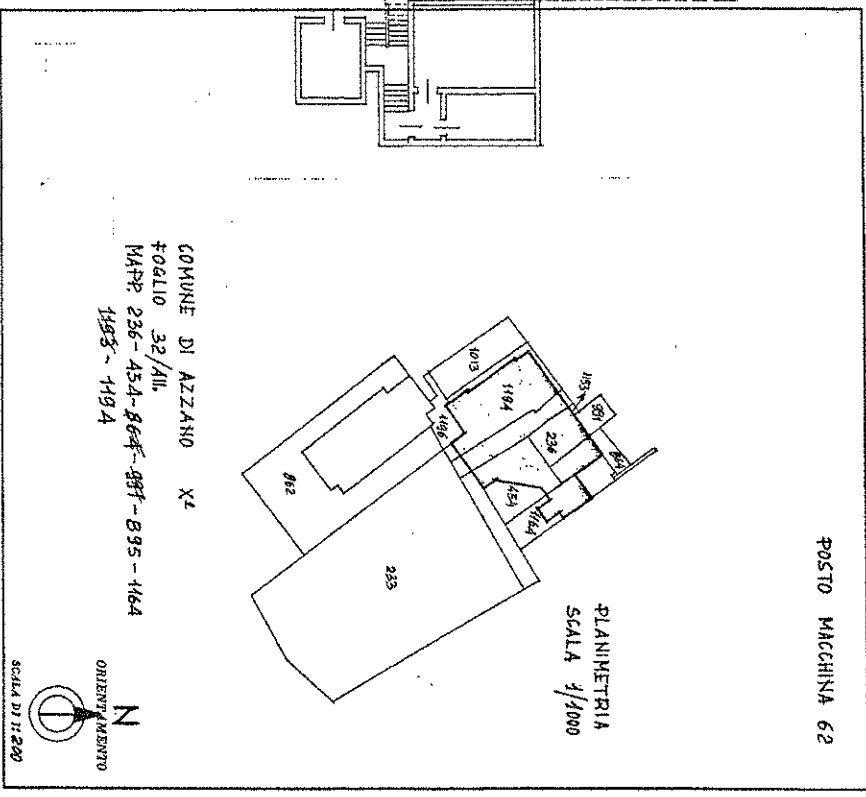
Completato dal  
Firma all'Albo di  
della Provincia di  
data

MODALITÀ  
n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENAALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lit. 50

Particella dell'immobile situata nel Comune di ..... Via .....  
Data .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di ..... **PERDIZIONE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N°

Completato dal  
Firma all'Albo di  
della Provincia di  
data

Stipulazione al 15/09/2015 - Comune di AZZANO DECIMO(A.530) - c. Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 44 - n. 33 piano: S1;

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 200



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

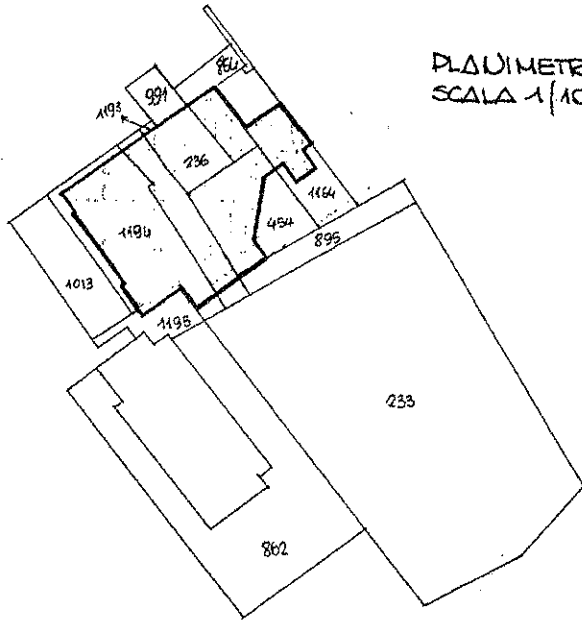
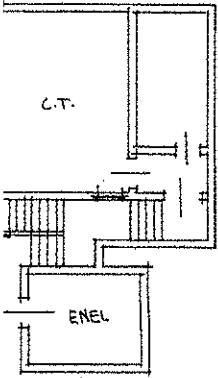
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> via P.2A LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

13



PLAUMETRIA  
SCALA 1/1000

COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>  
FOGLIO 32/ΔII.  
MAP. 236-454-~~864~~-~~861~~-895-1164-1195-1194

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal Seonetta

DATA

FROT. N°

36037

Geom. VECCHIONE

Iscritto all'Albo dei Periti

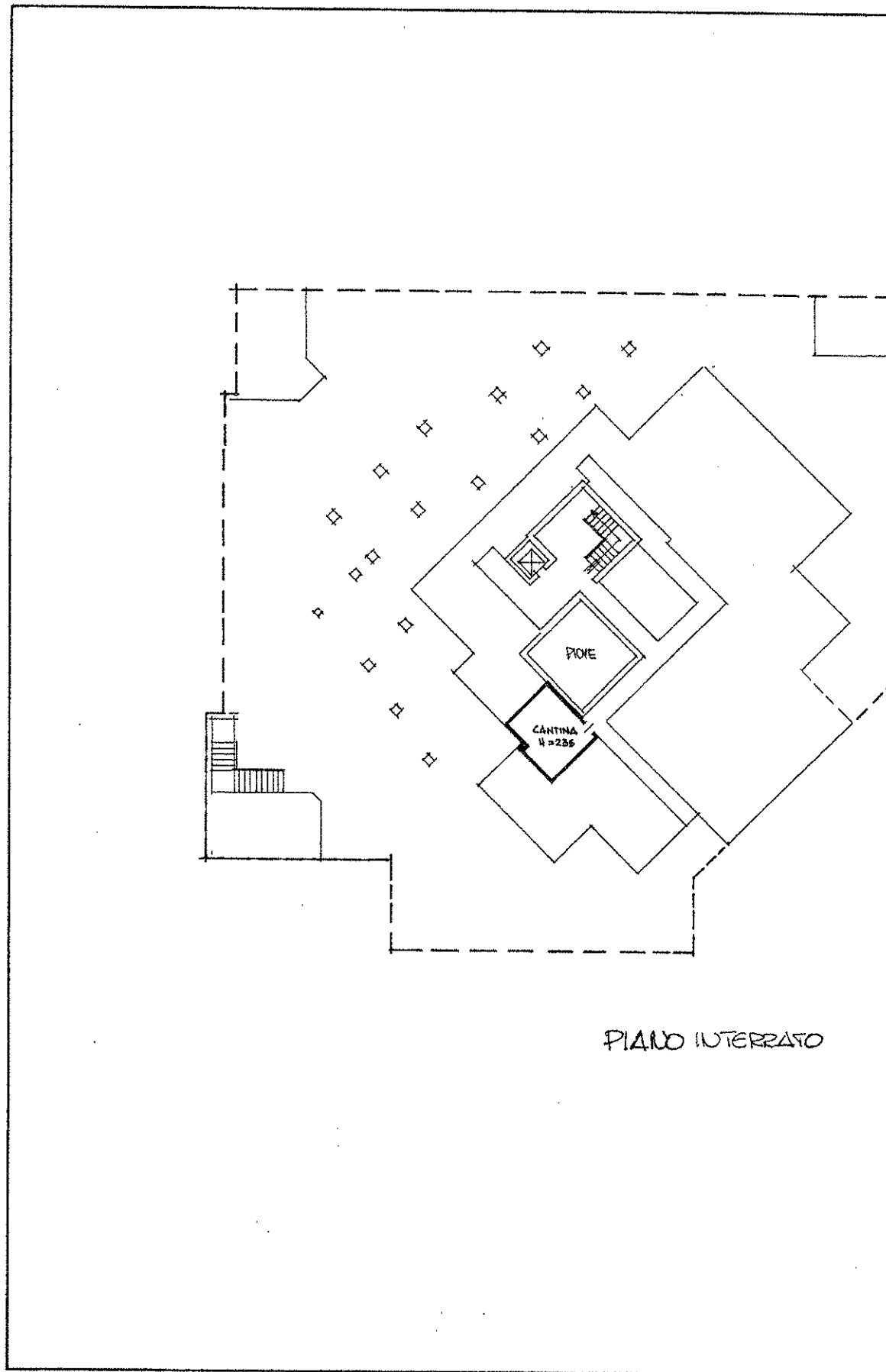
della Provincia di Pordenone

DATA 31.7.1980

Firma:



Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 47 -  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 15/09/2015 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



PIANO INTERRATO

Cad. Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 47 >  
C.A.P. - P.A. LIBERTÀ n. 33 piano: S1;

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 206



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

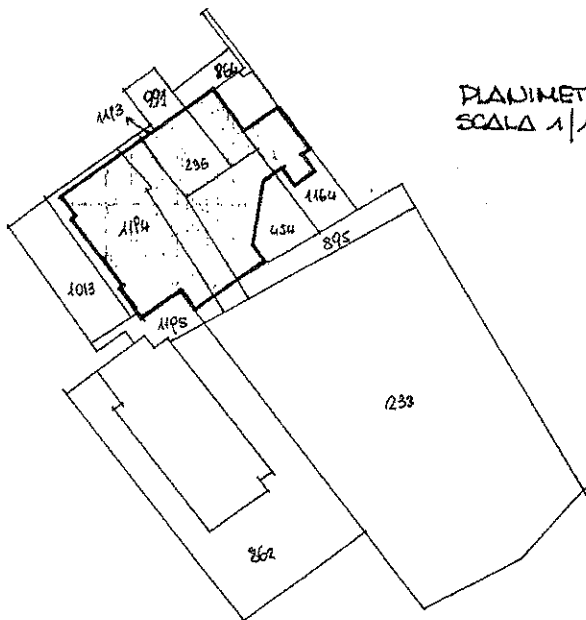
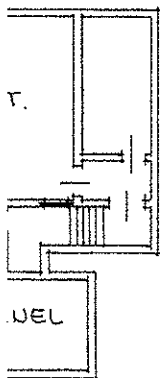
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via VIA PPA LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

18



PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000

COMUNE DI AZZANO X<sup>o</sup>  
FOGLIO 32/ΔH.  
MAPP. 236-454-864-911-885-1164-1113-1114

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

20 APR. 1981

PROT. N°

34402

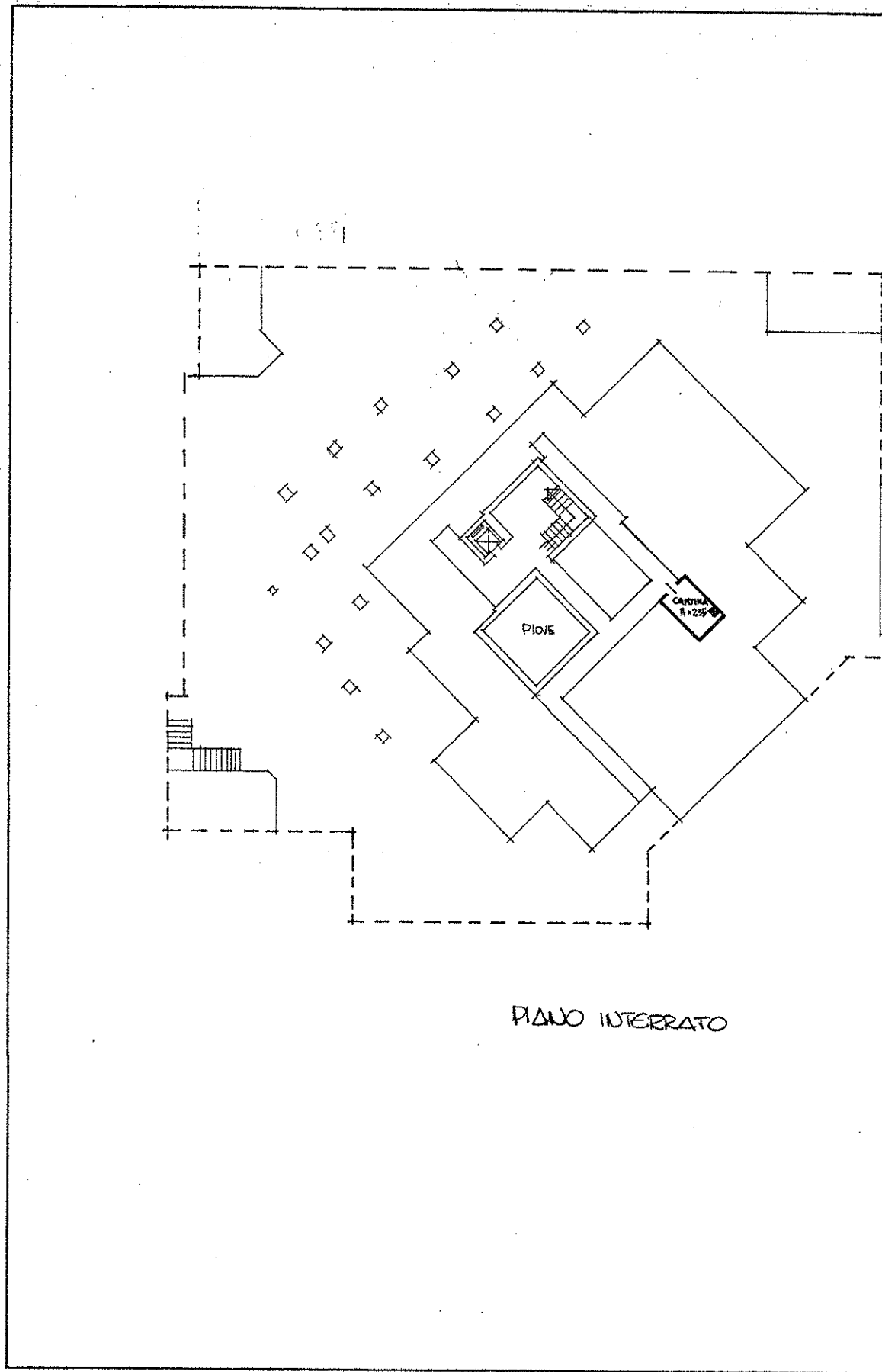
Geom. VERONESE

Compilata dal Seonetta

Iscritto all'Albo de Seonetta  
della Provincia di Pordenone

DATA 31. I. 1980

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 52 >  
PIA. A. LIBERTA' n. 33 piano: S1;

MODULARIO  
F. - Cat. S. P. - 368



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

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

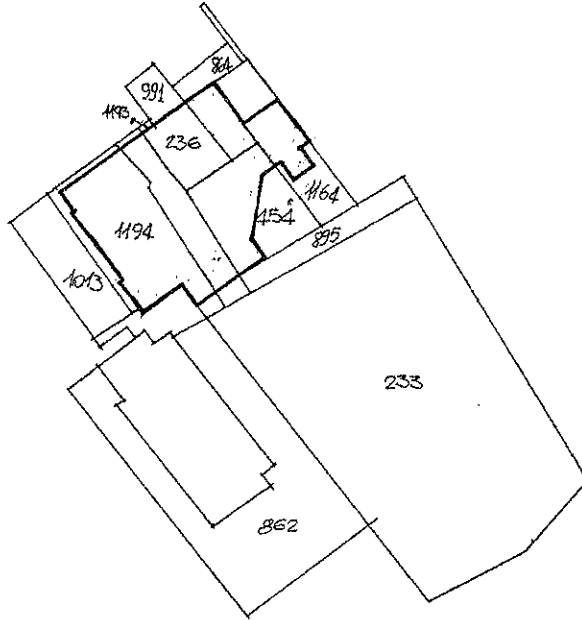
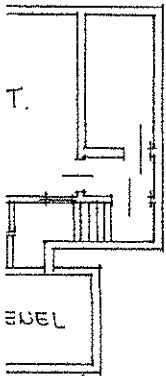
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>MO</sup> Via P.ZA LIBERTÀ

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

19



COMUNE DI AZZANO X<sup>MO</sup>

FOGLIO 32/ALL.

MAPP. 236-454-~~864~~-~~911~~-895-1164-~~1113~~-1194

PLANIMETRIA

SCALA 1/1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ATA  
ROT. N°  
34830

Geom. V. PORDENONE

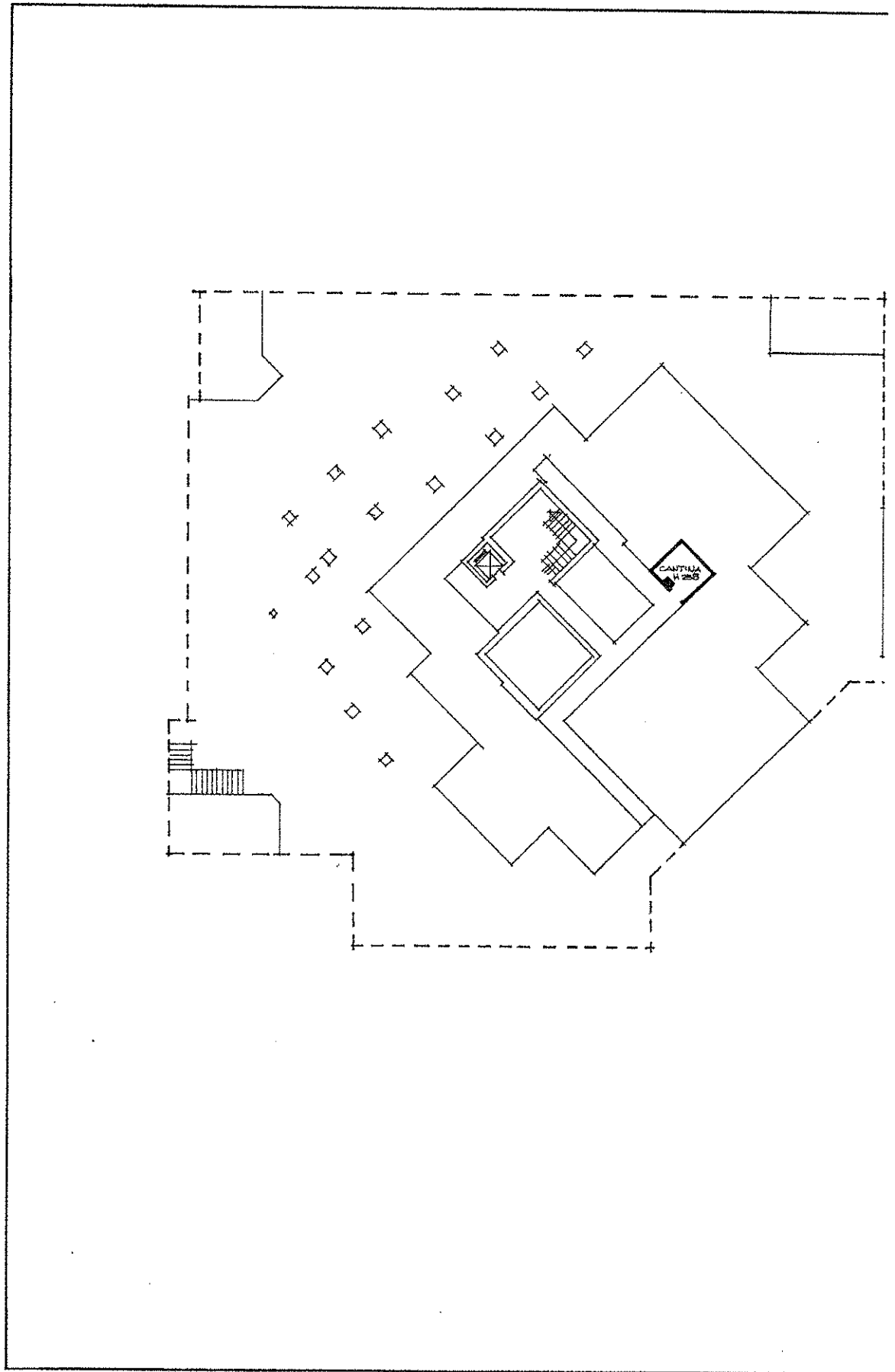
Compilata dal Geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo de geometri  
della Provincia di Pordenone

DATA 31/7/1980

Firma: \_\_\_\_\_

Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 32 Particell. 236 - Subalterro 53 >  
dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - P.ZA LIBERTÀ n. 33 piano: SI;



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di AZZANO DECIMO(A.530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 53 >  
PTV n. 1000 - A LIBERTA n. 33 piano: S1;



MODULARIO  
F. - Cat. S. F. - 306



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

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

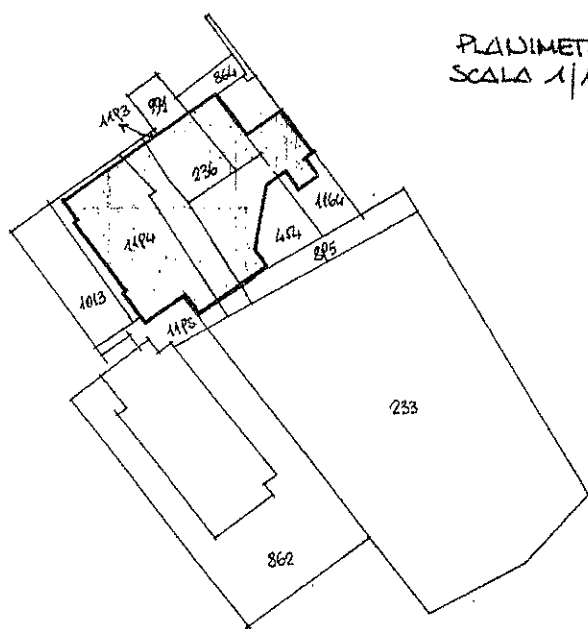
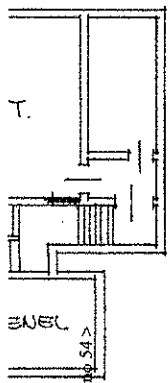
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO XP Via PZA LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

20



PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000

COMUNE DI AZZANO XP  
FOGLIO 32/211.  
MAPP. 236-454-~~864~~-991-895-1164-~~1193~~-1194

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 APR. 1981

PROT. N°

34484

Geom. VENTURONE

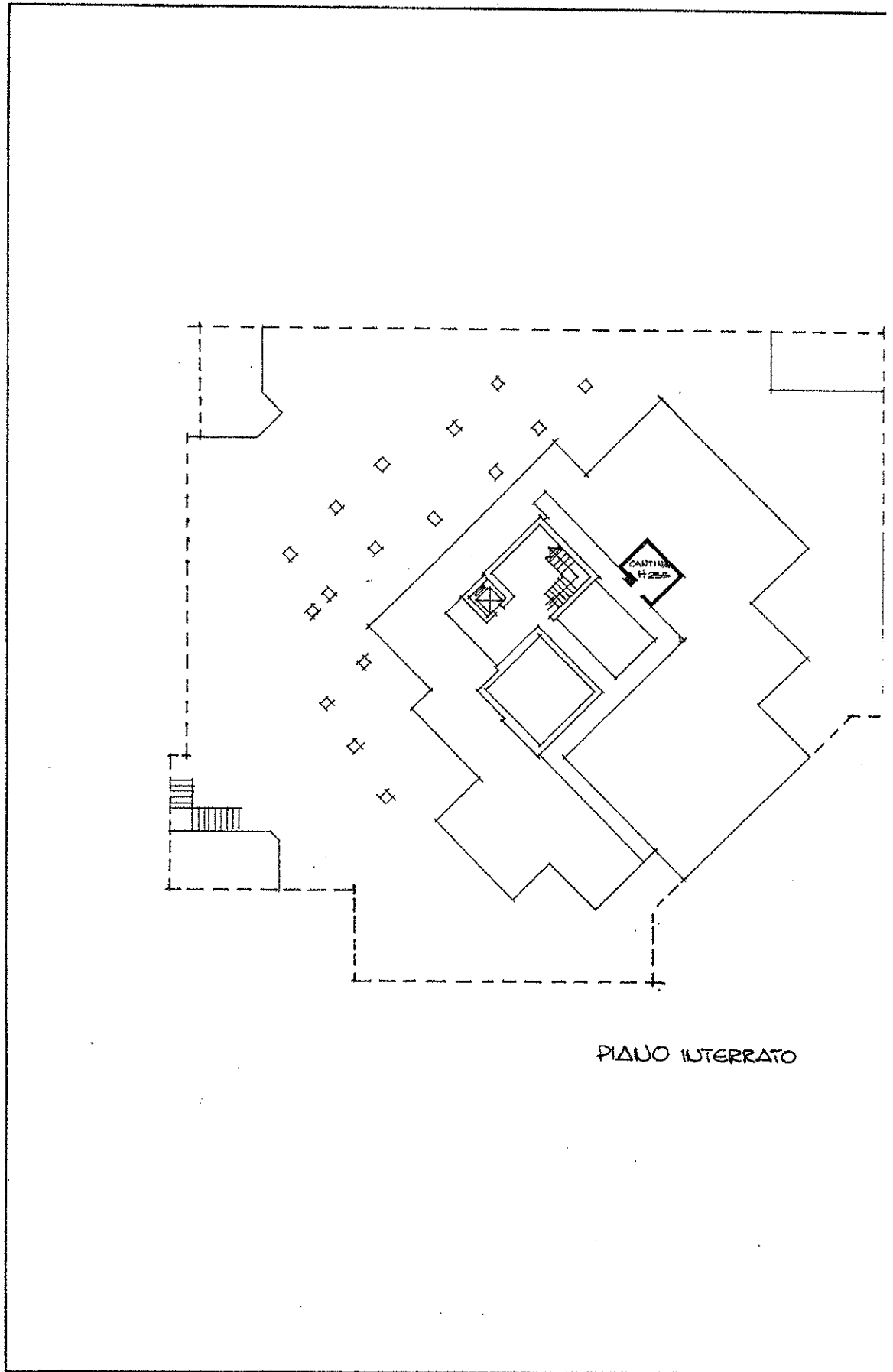
Compilata dal Pouletto

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Pordenone

DATA 31.7.1980

Firma: \_\_\_\_\_

Comune di AZZANO DECIMO(A.530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno: 54  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 15/09/2015 - PZA LIBERTÀ n. 33 piano: S1



PIANO INTERRATO

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077752 - Richiedente TRIBUNALE DI PN  
Tot.schede: 24 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
Catasto: Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 54 >  
P.L. A. LIBERTI n. 33 piano: S1;  
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
P. - Cat. S. F. - 286



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

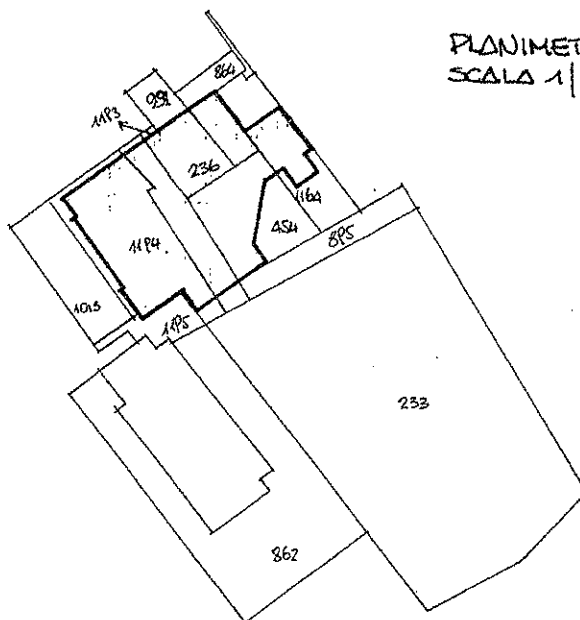
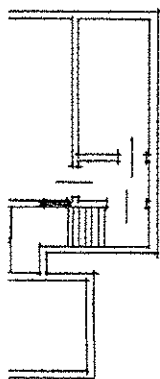
Lire  
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>O</sup> Via PZA LIBERTÀ

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

21



PLANIMETRIA  
SCALA 1/1000

COMUNE DI AZZANO X<sup>O</sup>  
FOGLIO 32/ΔH.  
MAPP. 236-454-~~864~~-~~895~~-895-1164-~~1194~~-1194

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

FROT. N°

34455

Geom. VERONESE

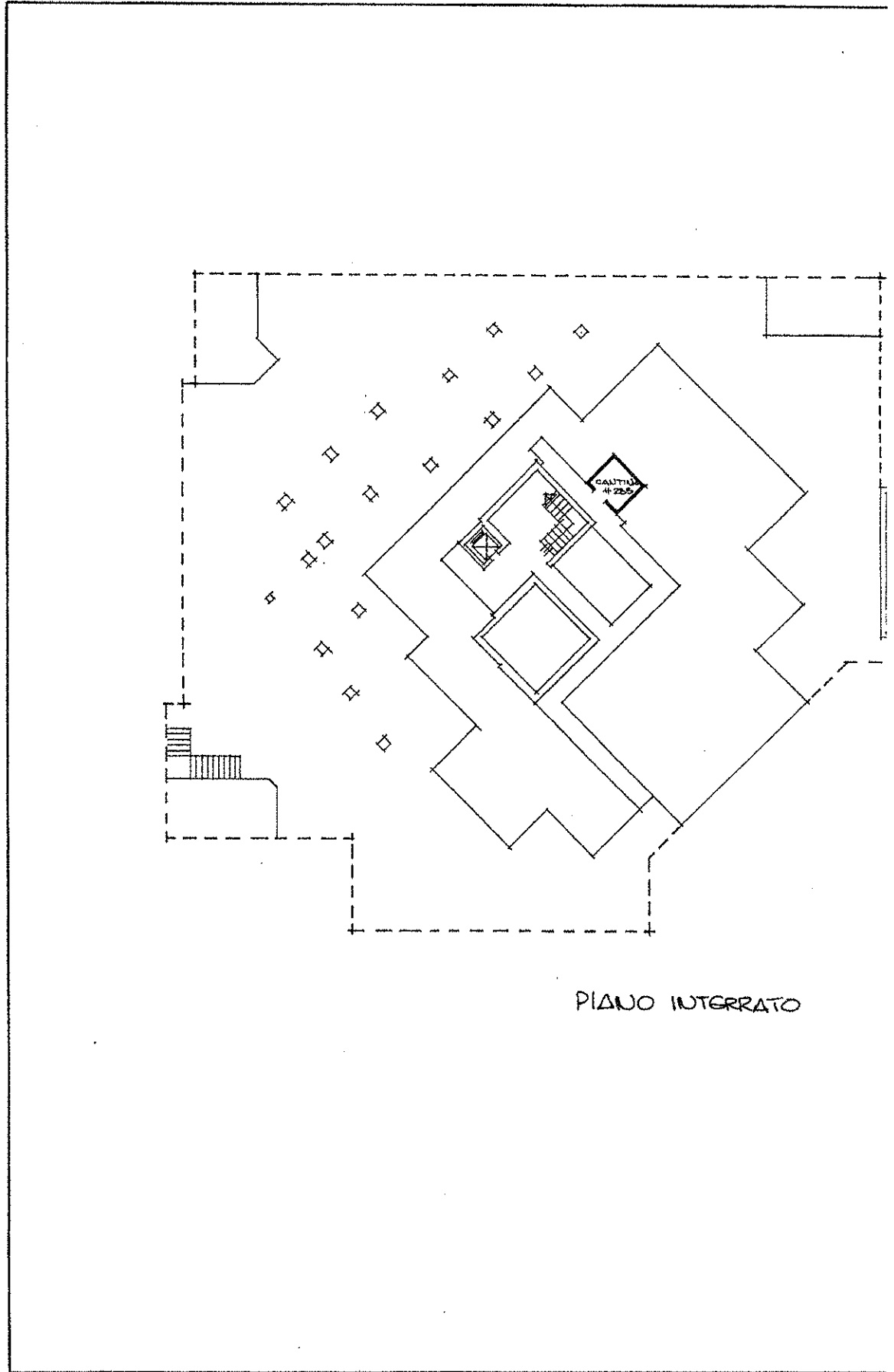
Completato da Geometra (tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Fordeno

DATA 31.7.1980

Firma:

Comune di AZZANO DECIMO (A.S.530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subal terreno 55 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015  
PZA LIBERTÀ n. 33 piano: S1;



PIANO INTERRATO

del Comune di AZZANO DECIMO (A.530) - < Foglio: 32 Particella: 236 - Subalterno 55 >  
Cassa di Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - n. PN0077754 - Richiedente TRIBUNALE DI PN  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
PUNTA A LIBERTÀ n. 33 piano: S1;  
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 915



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

Lire  
15

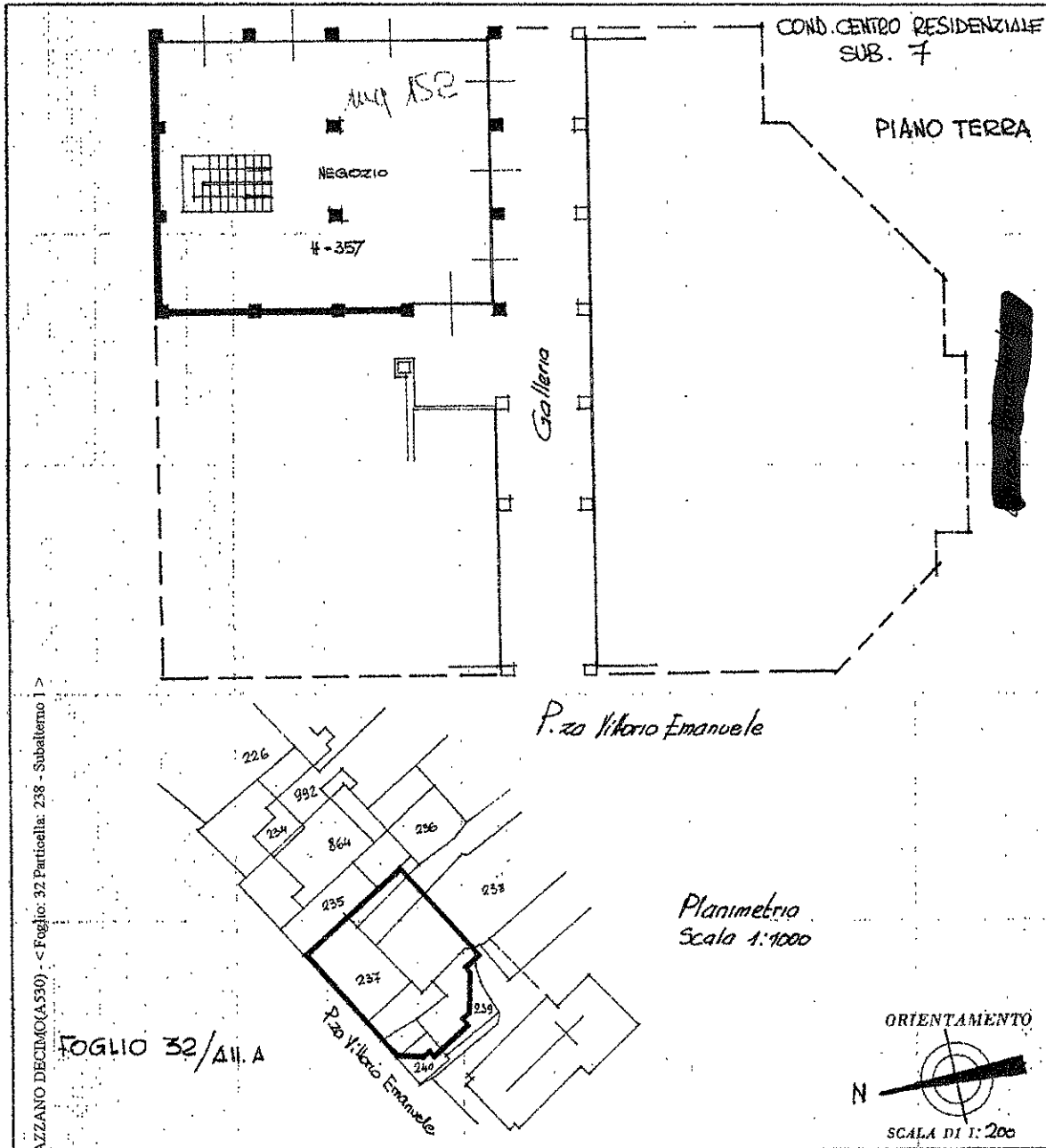
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via P.zza Vittorio Emanuele

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15/09/2015  
PROT. N° 600

ti - Situazione al 15/09/2015 - n. 29 piano: T;

Compilata dal Geometra [REDACTED] del (n. [REDACTED])

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone

DATA 18.2.1976

Firma: [Signature]

MODULARIO  
E. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

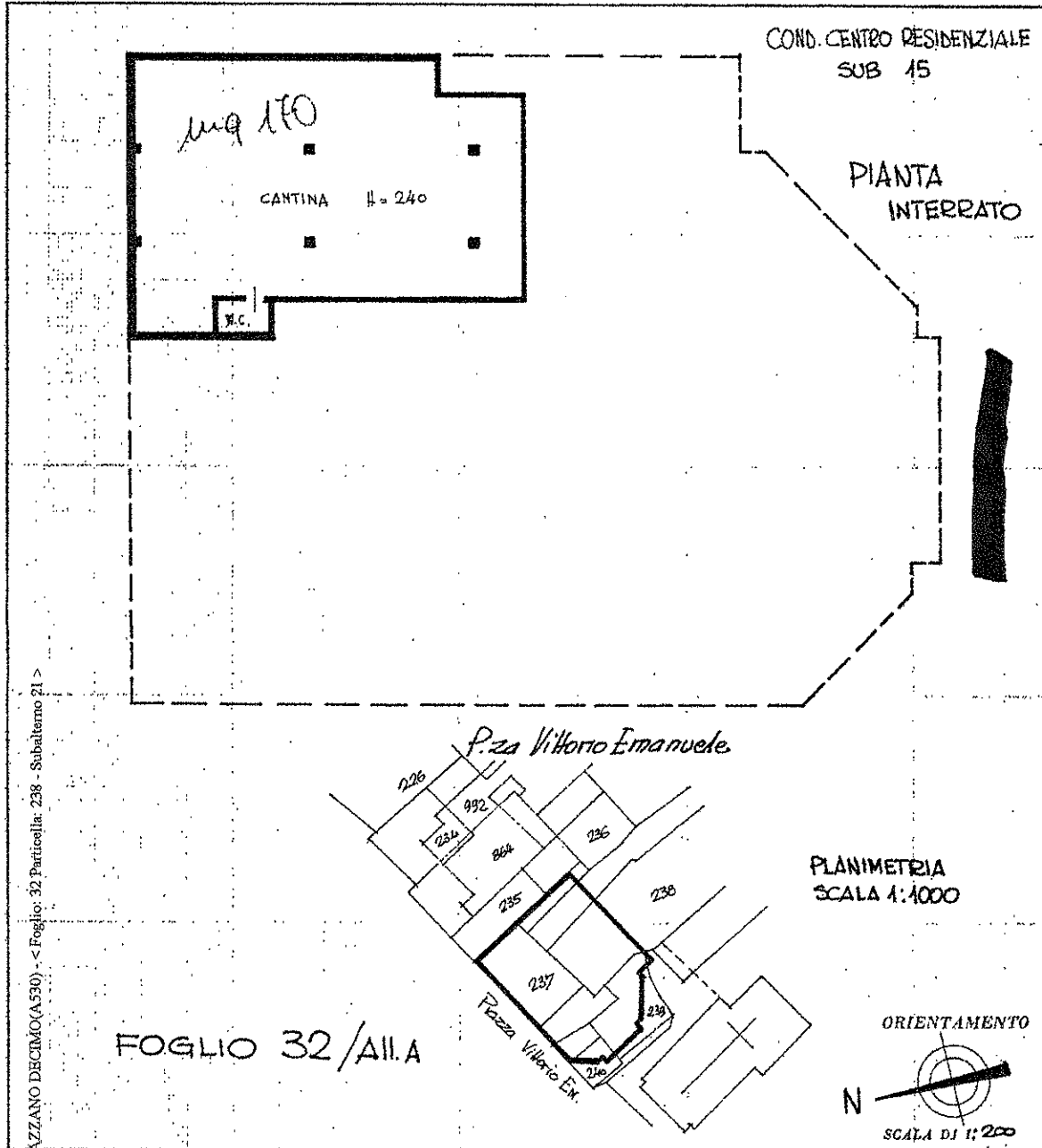
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X<sup>o</sup> Via P.zza Vittorio Emanuele

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



AZZANO DECIMO(A530) - Foglio: 32 Particella: 238 - Subalterno 21 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

592

Compilata dal Geometra  
Isidoro Amarot  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Fordenone

DATA 18-2-1976

Firma: [Signature]



N=500

E=400

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel. (0.90 euro)

Allegato PC2



Comune: PORDENONE  
Poglio: 20 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

19-Jan-2016 18:38:14  
Prot. n. T343156/2016

1 Particella: 128

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

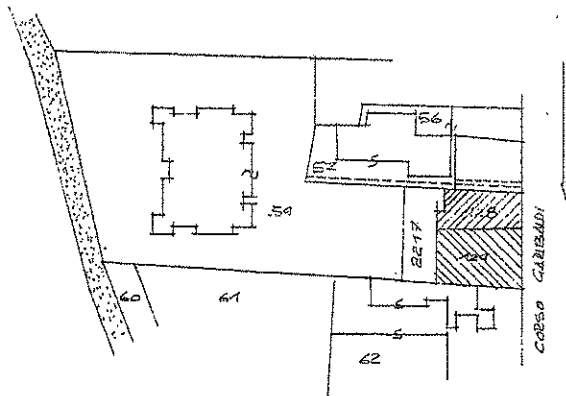
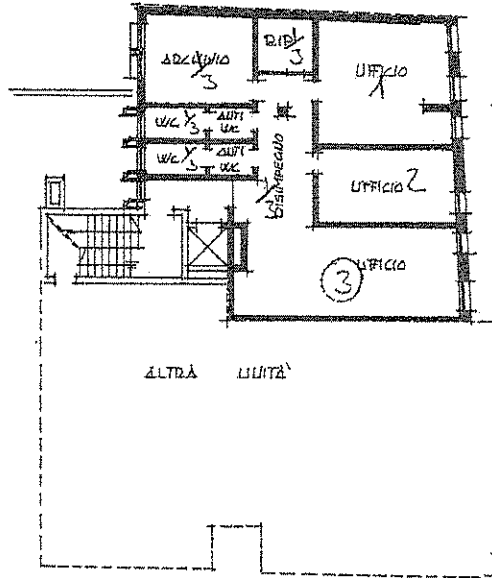
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PODDELUONE Via CORSO GARIBOLDI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

4

PIANO PRIMO  
H=2.75



ESTRATTO DI MAPPA  
CANTONE DI PODDELUONE  
Foglio 20/A  
MAPPALE 123-129-2217  
E=1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

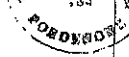
Compilata dal GEOMETRA [REDACTED] (Incarico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PODDELUONE

DATA CHIARATA

Firma LUNGRO SANTI



Comune di PODDENONE (GR88) - < Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 3 >

Situazione al 15/09/2015 - Comune di GARIBOLDI n. 19/A

8505



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

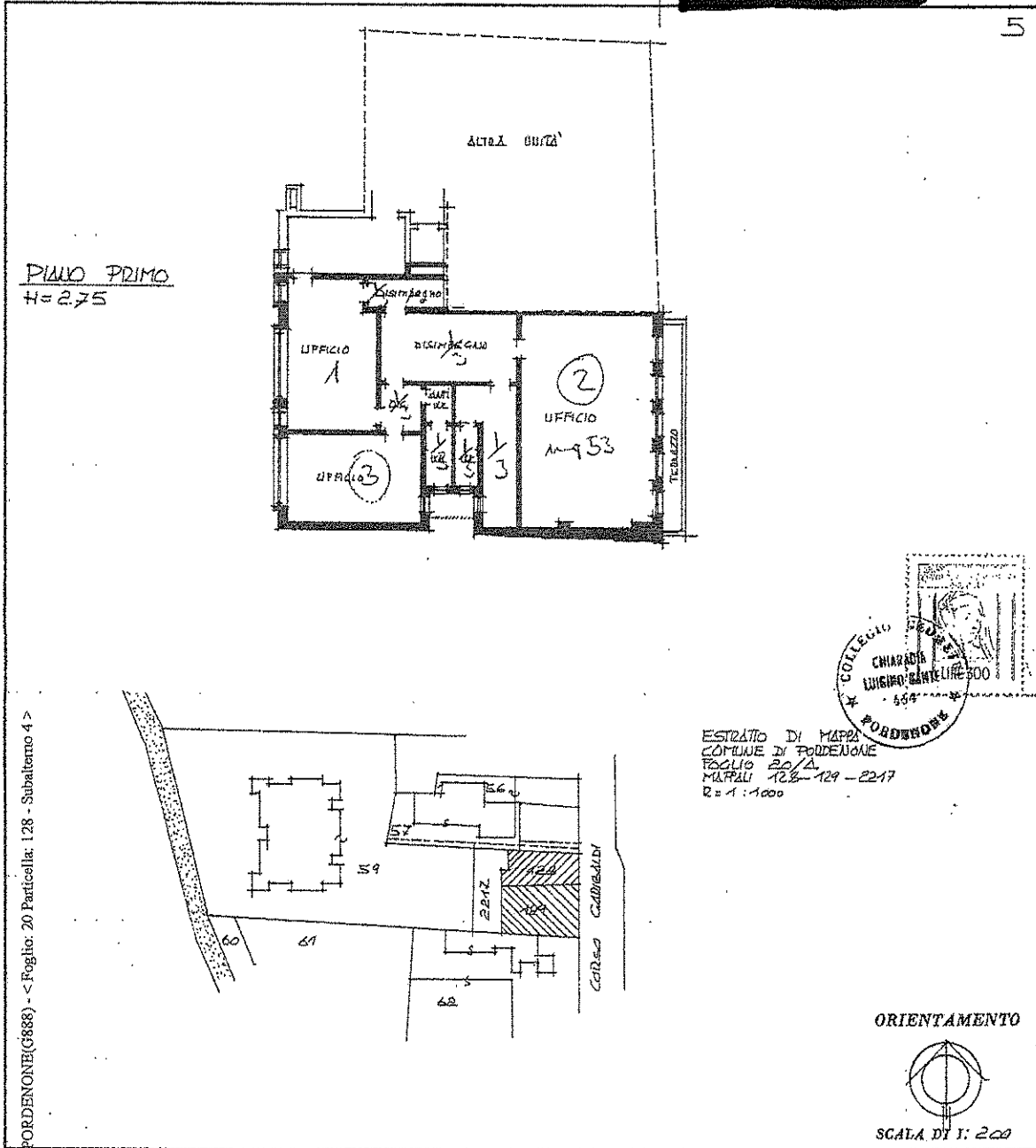
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CORSO GARIBALDI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



PORDENONE(3888) - < Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 4 >



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Situazione al 15/09/2015 - Comune di PORDENONE - Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 4 - Catasto Edilizio Urbano - Foglio: 20/A - Mappa: 123-129-2217 - Foglio: 20/A - Mappa: 123-129-2217 - Foglio: 20/A - Mappa: 123-129-2217

8506

Compilata dal GEOMETRA  
[Redacted] (del territorio)  
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE  
DATA 22 SET. 1981  
Firmatario [Signature]  
164  
PORDENONE

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 815



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

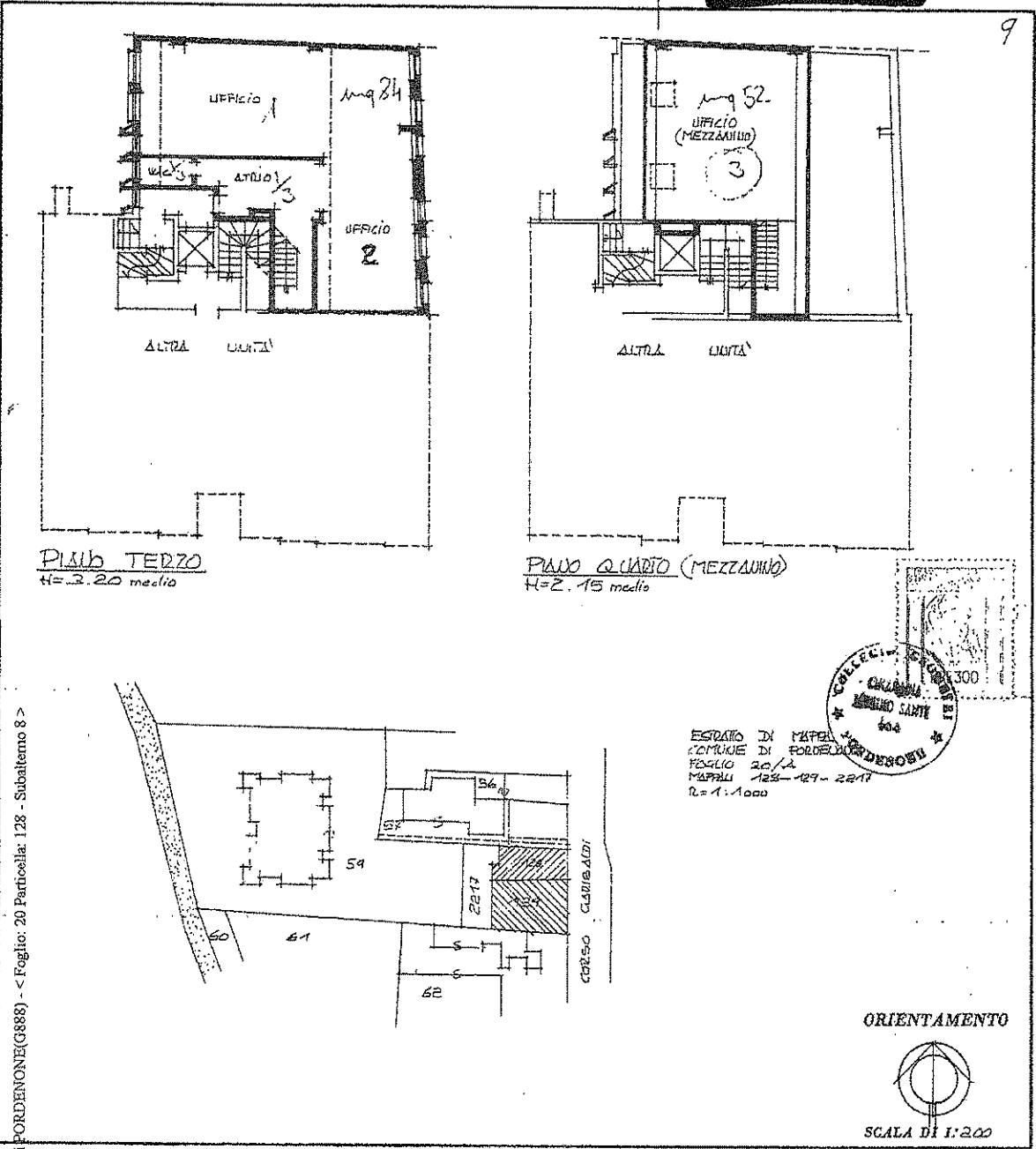
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 686)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CORSO GARIBOLDI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PU



Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 8 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

8510

Compilata dal GEOMETRA [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

DATA 22 SET 1981

FOGlio 20/2

MAPPA 128-129-2217

S. 1:1000

X MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 515



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

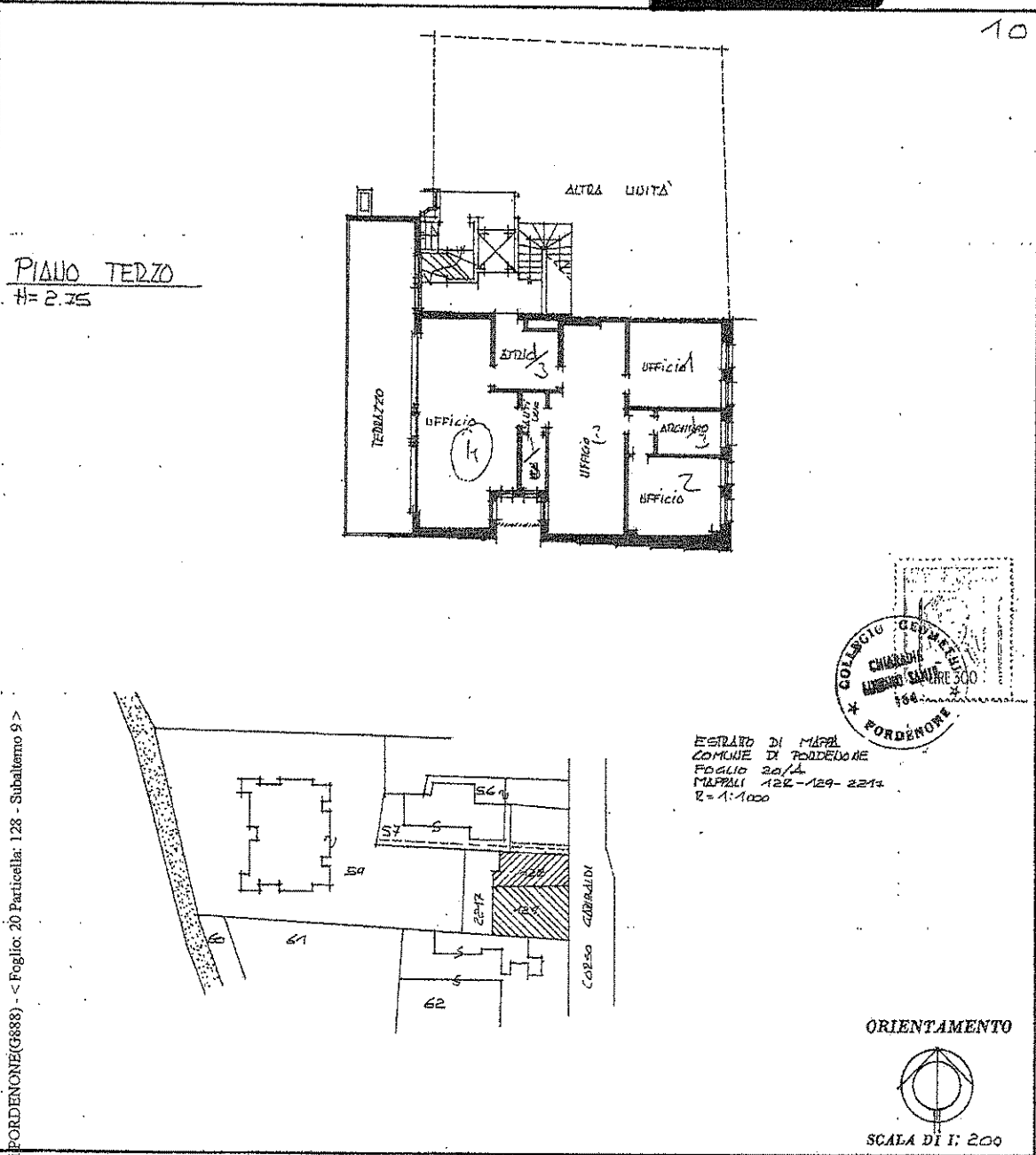
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 603)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDEONE Via CORSO GARIBOLDI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PU



Comune di PORDEONE(6888) - Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 9 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di Pordeone

Particella n. 128

Subalterno n. 9

Situazione al 15/09/2015

Atti n. 3

Garibaldi n. 19/10/1981

Foglio n. 20/A

Mappe n. 122-129-2214

Escala: 1:1000

8511

SP

Compilata dal GEOMETRA

[REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDEONE

DATA 22/SET. 1981

Firma: [Signature]

COLLEGIO GEOMETRI... CHIRABADI... LIBRO SANITARE 300... 164... PORDEONE

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

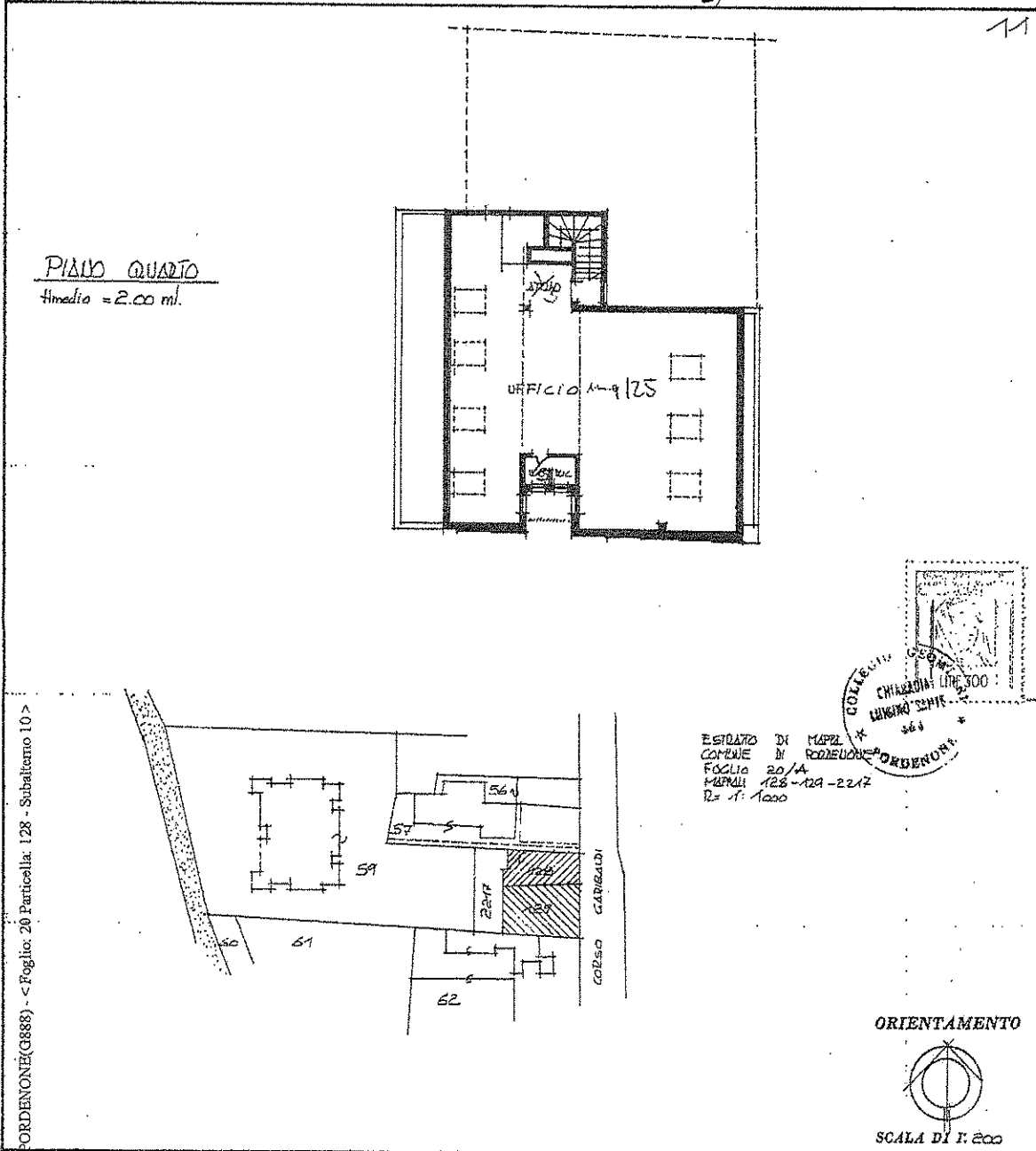
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PODENONNE Via CORSO GARIBOLDI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PU



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

8512

ai - Situazione al 15/09/1981 - Comune di PODENONNE (G888) - < Foglio: 20 Particella: 128 - Subalterno 10 >  
di GARIBOLDI n. 19/A  
REG. N°

Completata dal GEOMETRA [REDACTED] (tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PODENONNE

DATA 22 SET 1981

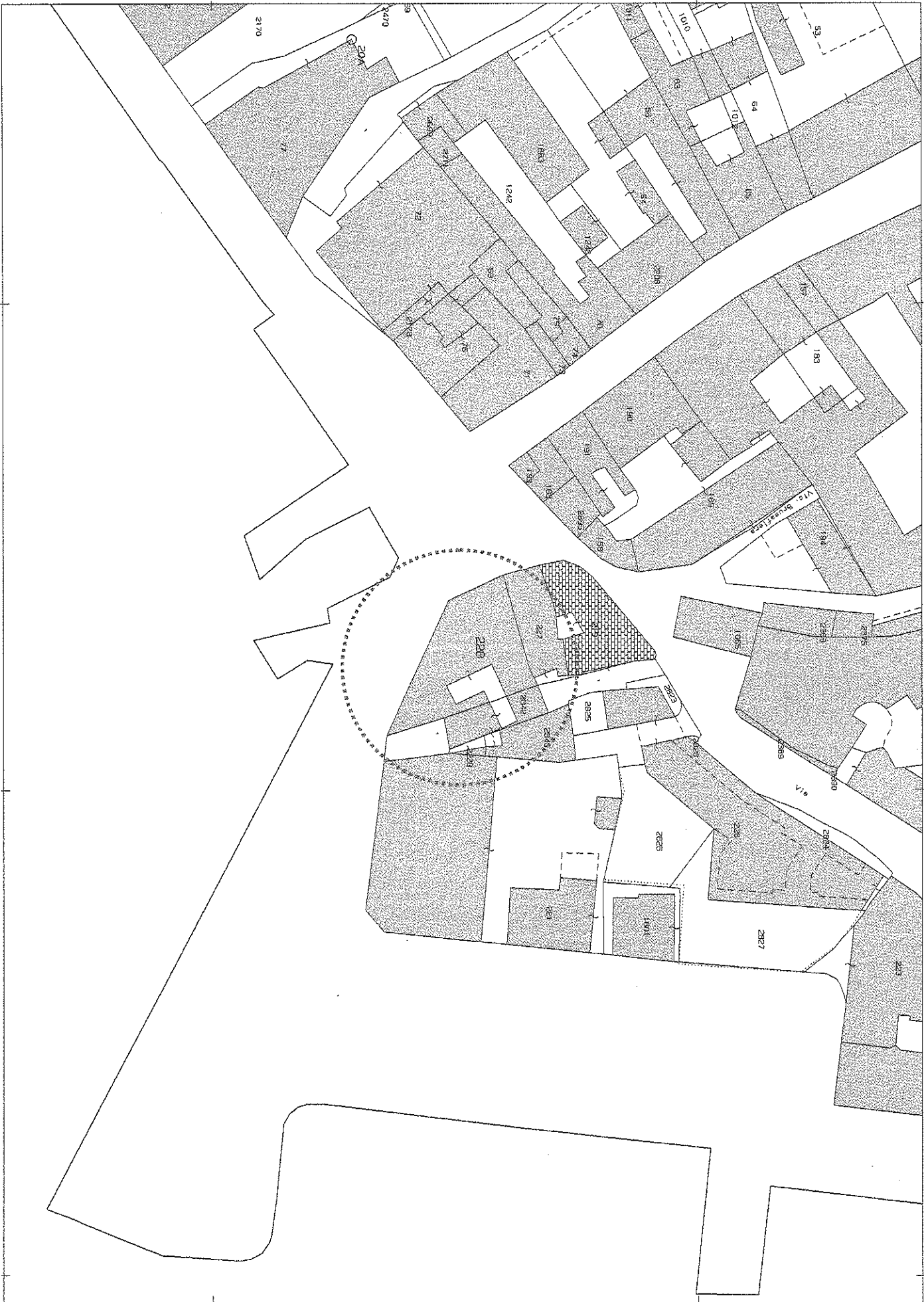
Firma [REDACTED]

Stampa: CHIAVARI 468  
PODENONNE

N=400

E=-200

1 Particella: 228



MODULARIO  
P. n. p. rend. - 497



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

Lire  
200

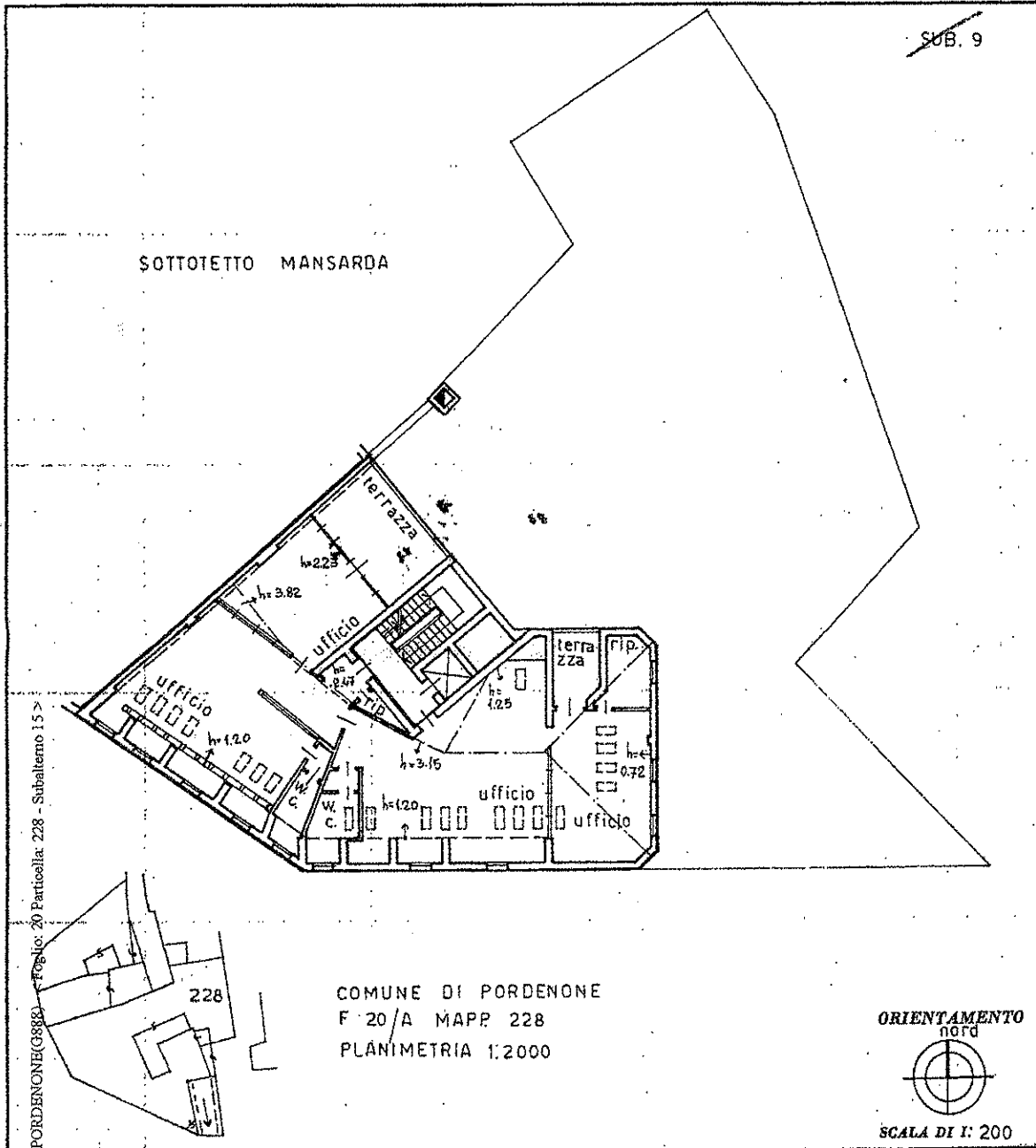
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via PIAZZA XX SETTEMBRE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORDENONE (G888) Foglio: 20 Particella: 228 - Subalterno 15 >

21 GEN 1987

68/A

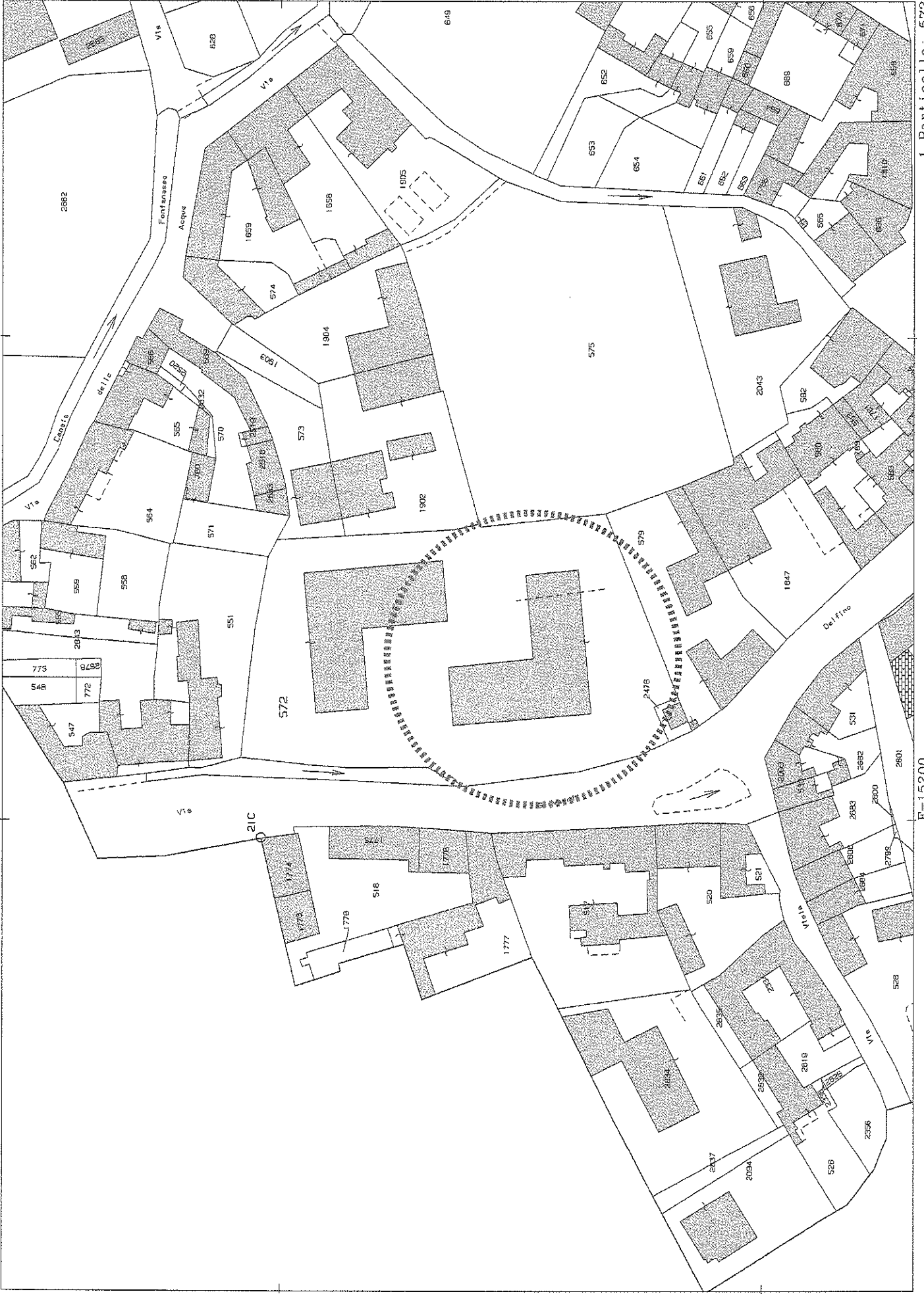
1 - Situazione al 15/09/2015 - Catasto Edilizio Urbano - Foglio: 20 Particella: 228 - Subalterno 15 > - SETTEMBRE n. 1/18

Compilata dal

Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Pordenone

DATA

Firma: *Alletta*



MODULARIO  
F. fig. rend. 487

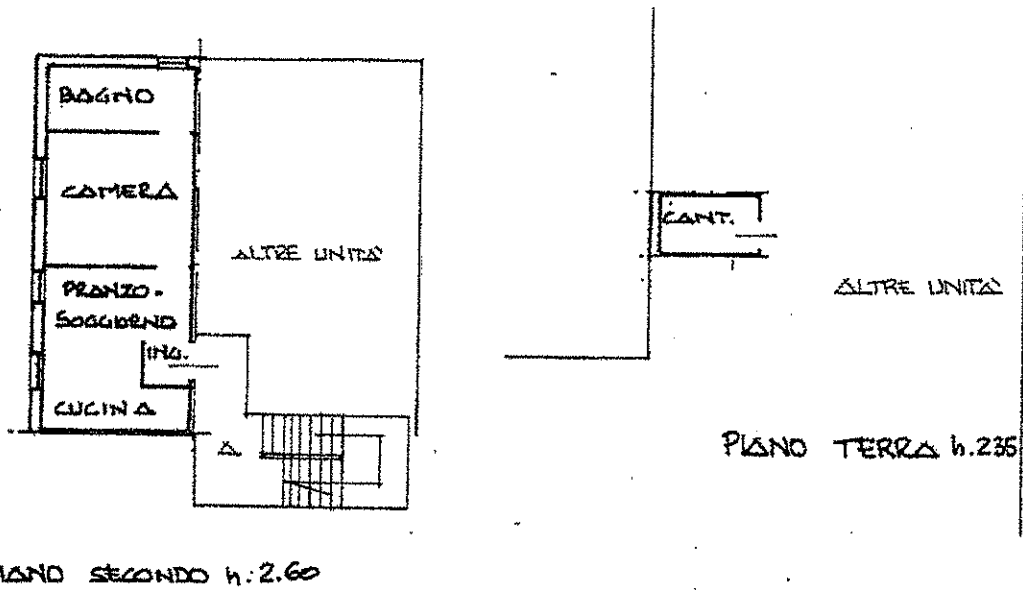


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

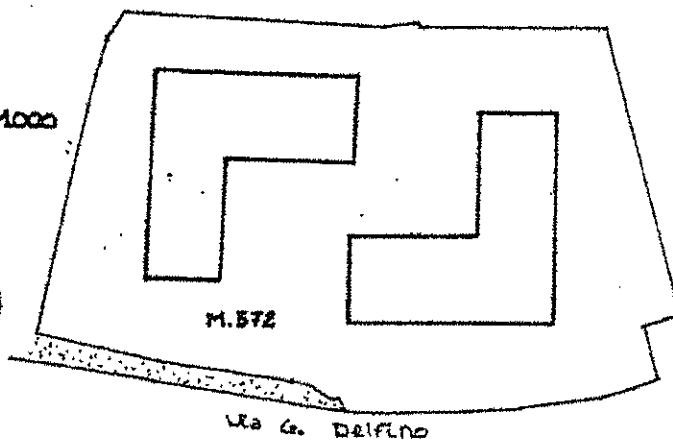
MOD. BN (CEI)

LIRE  
250

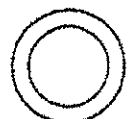
Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO via G. DELFINO civ. ....



ESTRATTO DI MAPPA 1:1000  
FOGLIO 20 ALL. C M. 572



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - Foglio: 20 Particella: 572 - Subalterno 40 -

Ultima Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal PERITO EDILE  
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 26/02/1990 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077781 - Richiedente TRIBUNALE DI PN

Identificativi catastali: 20/c Formato di acq.: A4 (209x298) - Fatt. di scala: 1:1

F. 572 civ. 40 della provincia di VENEZIA n. 1002

RESERVATO ALL'UFFICIO

1019



MODULARIO  
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEI)

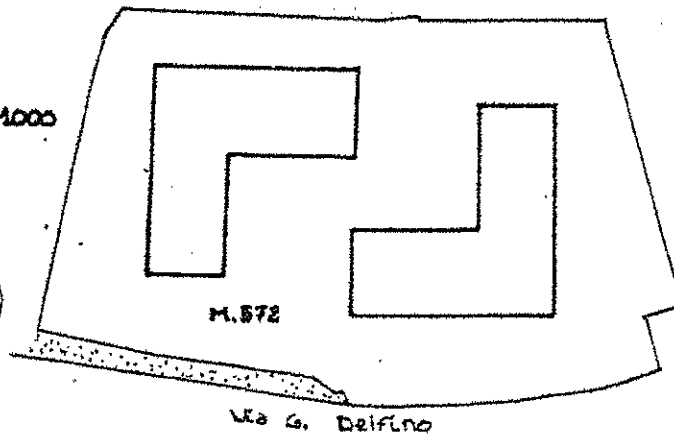
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. VITO AL T. T. via G. DELFINO civ. ....

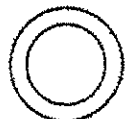
AREA PARCH.  
AUTONOMICI  
MQ 1500

PIANO TERZA

ESTRATTO DI MAPPA 1:1000  
FOGLIO 20 AL. C. M. 572



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (1403) - Foglio: 20 Particella: 572 - Subalterno 67 >  
SAN GIOVANNI DELFINO piano 1

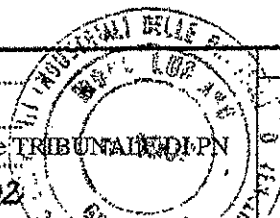
Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal PERITO EDILE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/02/1990 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077780 - Richiedente: TRIBUNALE DI PN

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (209x298) - Patt. di scala: 1:1  
F. n. 532 sub 67 della provincia di VENEZIA in n. 1092



1046

MODULARIO  
F. fig. rand. 487

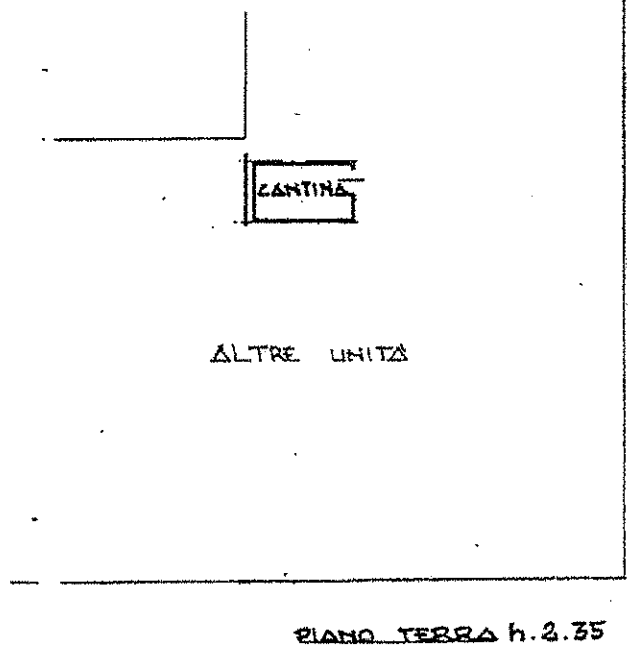
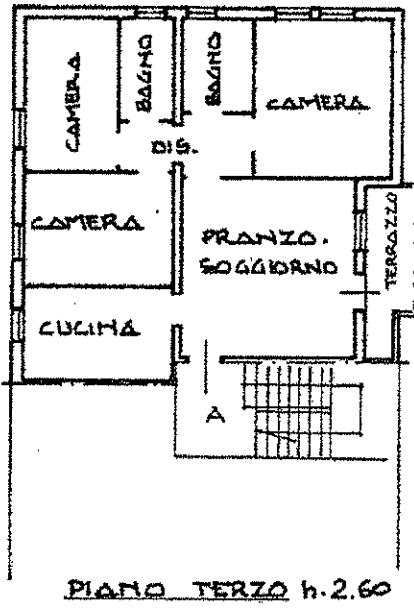


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

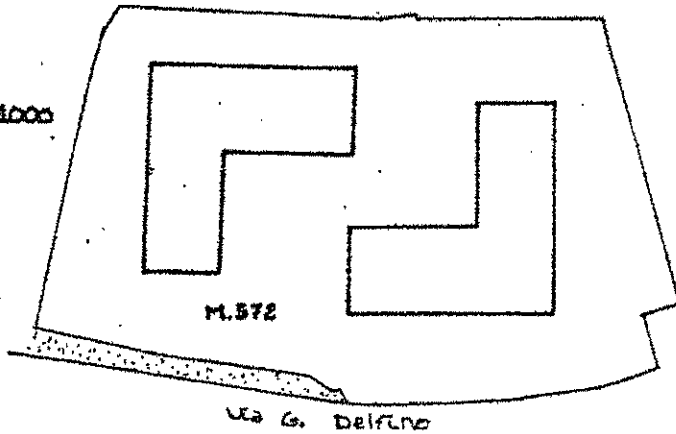
MOD. BN (CEI)

LIRE  
250

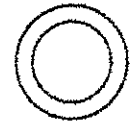
Planimetria di u.i.u. in Comune di S. VITO AL TITO via G. DELFINO civ. ....



ESTRATTO DI MAPPA 1:4000  
FOGLIO 30 A.R.C. N. 572



ORIENTAMENTO



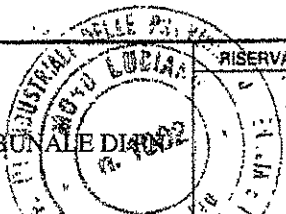
SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - Foglio: 20 Particella: 572 - Subalterno 46 >  
VIA GIOVANNI DELFINO piano 1-3

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal PERITO EDILE

Data presentazione: 26/02/1990 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077782 - Richiedente TRIBUNALE DI PN  
Formato di acq.: A4 (209x298) - Fatt. di scala: 1:1  
della provincia di VIENEZIA n. 1002



RISERVATO ALL'UFFICIO

1025

MODULARIO  
F. fig. rand. 487

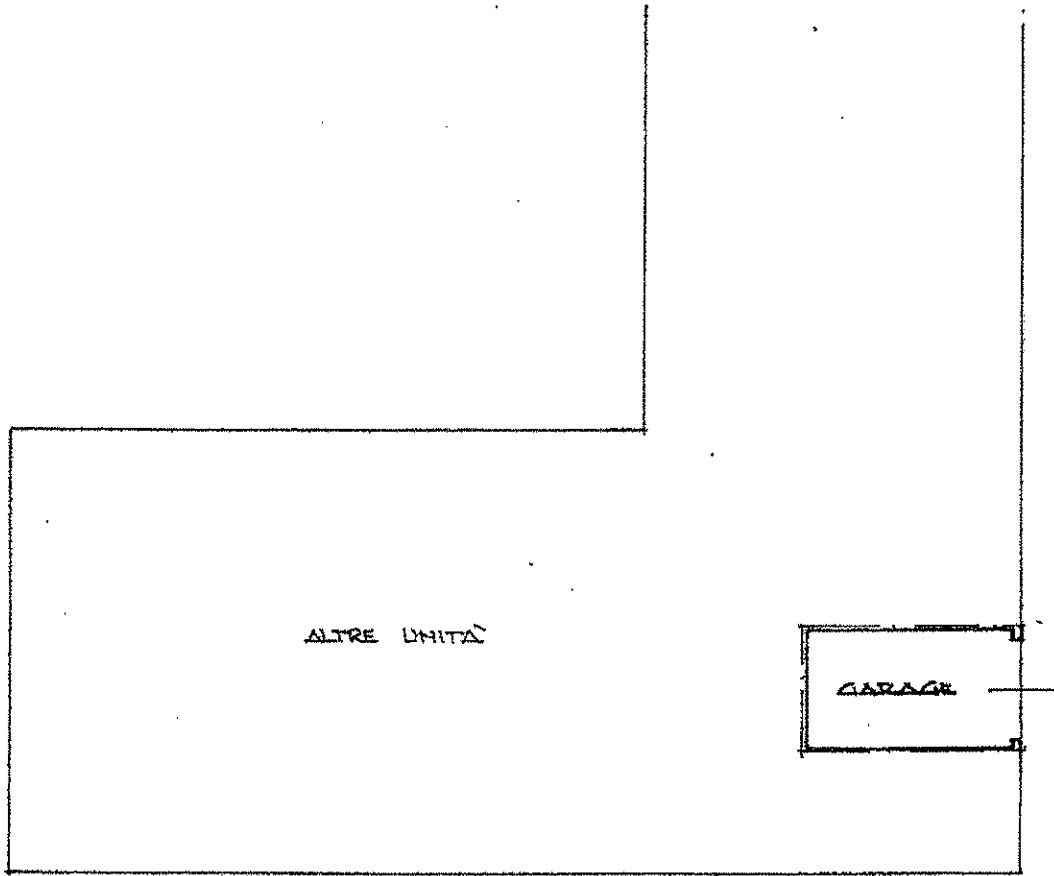


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

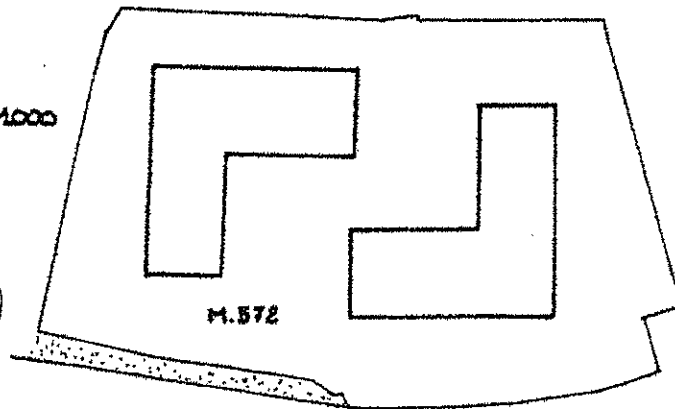
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. VITO AL TAGLIAMENTO via G. DELFINO civ. ....

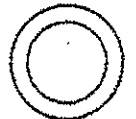


PIANO TERRA 2.35

ESTRATTO DI MAPPA 1:1000  
FOGLIO 20 AN. C M. 572



ORIENTAMENTO

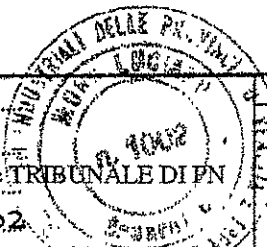


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO(1403) - < Foglio: 20 Particella: 572 - Subalterno 58 >

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal PERITO EDILE



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 26/02/1990 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077779 - Richiedente TRIBUNALE DI PN

Formato di acq.: A4 (209x298) - Fatt. di scala: 1:1  
della provincia di VENEZIA n. 7002

1037

F. 20/2  
572 sub 58

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pizzioli Andrea

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Pordenone N. 27

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di Azzano Decimo

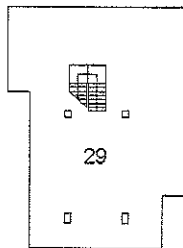
Sezione: Foglio: 32 Particella: 238

Protocollo n. del

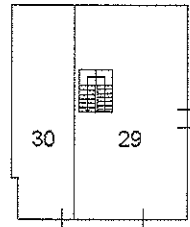
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO S1



PIANTA PIANO TERRA



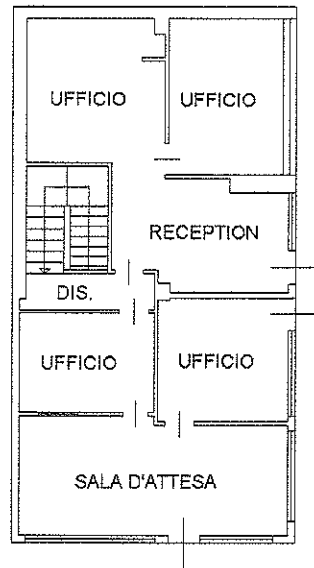
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo	
Galleria Centrale	civ. 10/12
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 238 Subalterno: 29	Compilata da: Pizzioli Andrea Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Pordenone
	N. 27

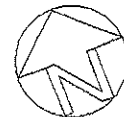
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO S1  
 h = 2.40 m



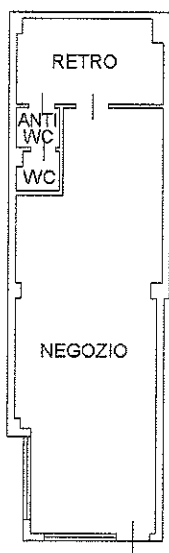
PIANTA PIANO TERRA  
 h = 3.00 m



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo	
Galleria Centrale	civ. 14
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 238 Subalterno: 30	Compilata da: Pizzioli Andrea Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Pordenone N. 27

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
h = 3.60 m

