
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Capital Mortgage S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **120/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in
condominio

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni plurifamiliari e condomini. La stessa è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Situata nell'area occidentale della regione Friuli-Venezia Giulia, non lontano dal confine con il Veneto, Pordenone è città capoluogo dove vivono oltre 51.000 persone. Sorge nella pianura tra il Piave, a ovest, e il Tagliamento, a est, ed è bagnata dal fiume Noncello.

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Categoria:

Dati Catastali: [redacted] in qualità di proprietario nato a [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/1, --

Foglio 21, particella 812, subalterno 13, scheda catastale 648 del 11 Giugno 1970, indirizzo Via Andrea Marrone n.18 , scala -, interno 13, piano Quarto (4), comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € € 809,55,

[redacted] in qualità di proprietario nato a [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/1,

-Foglio 21, particella 812, subalterno 17, scheda catastale 882 del 26-06-1970, indirizzo Via Andrea Marrone n.18, scala -, interno 13, piano Quarto (4), comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € € 63,11

2. Possesso

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Possesso: Occupato da E' occupato dall'esecutato congiuntamente ai propri familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Creditori Iscritti: Capital Mortgage S.r.l., Banca di ROMA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: Appartamento in condominio

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Andrea Marrone n.18 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 30 Ottobre 2018, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Tonon nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 06 Novembre 2018 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

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

- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla pro-

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

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) **SEGNALI** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) **SOLLECITI** prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) **ESPONGA** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenzaperizia@efisystem.it;
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti

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

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

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

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

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

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

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione Pordenone
Via Andrea Marrone n.18

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio.

sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Pordenone, Via Andrea Marrone n.18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] Pordenone (PN) - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato è sposato all'estero con la [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] in qualità di proprietario nato a [redacted] il [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/1, foglio 21, particella 812, subalterno 13, scheda catastale 648 del 11 Giugno 1970, indirizzo Via Andrea Marrone n.18 , scala -, interno 13, piano Quarto (4), comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 100, rendita € € 809,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: Viene inoltre proporzionalmente trasferita la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 C.C.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] in qualità di proprietario nato a [redacted] il [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/1, foglio 21, particella 812, subalterno 17, scheda catastale 882 del 26-06-1970, indirizzo Via Andrea Marrone n.18, scala -, interno 13, piano Quarto (4), comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq, superficie 13,00 mq, rendita € € 63,11

Millesimi di proprietà di parti comuni: Viene inoltre proporzionalmente trasferita la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 C.C.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La camera posta nell'angolo a nord è stata rappresentata con una unica finestra, anziché due come è emerso dallo stato dei luoghi e come presente nel progetto depositato al Comune di Pordenone. Lieve difformità sulle distanze in-

terne dei locali.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio attività edilizia libera Asseverata

Descrizione delle opere da sanare: Redazione di nuova planimetria catastale.

Pratica Comunale, compreso nuova planimetria catastale ivi comprese spese : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Sono state riscontrate le seguenti difformità nella planimetria agli atti: la camera posta nell'angolo a nord è stata rappresentata con una unica finestra, anziché due come è emerso dallo stato dei luoghi e come presente nel progetto depositato al Comune di Pordenone.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni plurifamiliari e condomini. La stessa è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Situata nell'area occidentale della regione Friuli-Venezia Giulia, non lontano dal confine con il Veneto, Pordenone è città capoluogo dove vivono oltre 51.000 persone. Sorge nella pianura tra il Piave, a ovest, e il Tagliamento, a est, ed è bagnata dal fiume Noncello.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro Commerciale Meduna di Pordenone, e altri centri nelle immediate vicinanze..

Attrazioni paesaggistiche: Villa Varda a Brugnera (PN), Villa Primo Carnera a Spilimbergo (PN), Bosco della Mantova ad Azzano decimo (PN) – Prati Burovich di Sesto al Reghena (PN) .

Attrazioni storiche: Palazzo Tinti , Duomo Concattedrale di San Marco, Museo civico Storico, Galleria Harry Bertoia, Museo Diocesano, Chiesa della Santissima, ...

Principali collegamenti pubblici: Autostrada che collega Conegliano a Portogruaro, S

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da E' occupato dall'esecutato congiuntamente ai propri familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di ROMA S.P.A. contro [redacted] Derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 11/05/2006 ai nn. 8480/2379; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: Debitori no datori di Ipoteca: [redacted] nata in [redacted] ed avenet C.F. [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Capital Mortgage S.r.l. contro [redacted] Derivante da: 726 Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare in data 25/05/2018 ai nn. 7994/6006; Debitori no datori di Ipoteca: [redacted] nata in [redacted] ed avente C.F. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese di manutenzione Straordinaria (Mura di contenimento) scadute ed insolute al momento della perizia € 2.924,32 Spese di manutenzione (addolcimento acqua) scadute ed insolute al momento della perizia € 217,61 Spese di esercizio Ordinario anno 2017-2018 nel periodo che va da 01-05-2017 al 30-04-2018 scadute ed insolute al momento della perizia € 5.299,67 Spese di esercizio Ordinario anno 2018-2019 nel periodo che va da 01-05-2018 al 30-04-2019 scadute ed insolute al momento della perizia per un totale di € 9.920,02 (omnicomprensivo di cui sopra)

Millesimi di proprietà: 121,73

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 109,69 KWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Il Certificato APE in oggetto è stato redatto dal Perito Industriale Fabio Campaner, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e laureati della provincia di Pordenone con n.593 - Certificato Classe Energetica "F" EP gl,nren 109,69 KWh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] in qualità di proprietario nato a [redacted] (desc) il [redacted] ed avente C.F. [redacted] Quota diritto 1/1 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 04/05/2006, ai nn. 47617/15210; trascritto a Pordenone, presso Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 11/05/2006, ai nn. 8479/4863.

Note: SI PRECISA CHE VIENE PROPORZIONALMENTE TRASFERITA LA PROPRIETA' INDIVISA DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI DI CUI ALL'ART. 1117 C.C.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 20197

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.2 fabbricati ad uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/1968 al n. di prot. 2175/2682/P

Rilascio in data 22/08/1968 al n. di prot. 20197

Numero pratica: 37892

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di n.2 fabbricati ad uso abitazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/1969 al n. di prot. 37892

Rilascio in data 22/09/1969 al n. di prot. 37892

Numero pratica: 10239

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione di n.2 fabbricati ad uso abitazioni

Oggetto: Fine Lavori

Presentazione in data 01/06/1970 al n. di prot. 10239

Numero pratica: 10855

Intestazione: Condominio Patrizia

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Intervento alla copertura

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 10855

7.1 **Conformità edilizia:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune, trovano riscontro con quanto fatto, tranne per alcune lievi difformità di rappresentazione grafica degli interni.

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. DCC 37 del 22 settembre 2014
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione diretta 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Le zone individuate con il presente articolo sono costituite dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate con destinazione prevalentemente residenziale. Tali zone si articolano nelle seguenti sottozone: - B0 - Ambiti residenziali di interesse morfotopologico; - Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente; - B1 - Residenziali a bassa densità; - B1.5 - Residenziali a moderata densità; - B2 - Residenziali a media densità; - B3 -

Residenziali ad alta densità; - B4 - Residenziali ad alta densità; - B6 - Residenziali ad alta densità; b) Le aree ricadenti in zona omogenea B contraddistinte negli elaborati C01.1/3 con specifico segno grafico (*), sono ambiti ricompresi nella fasce di pericolosità idraulica del PAI e sono assoggettati a quanto previsto dall'art. 139 e successivi.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto.

3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con sup.< 1.500 m²; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conforme al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale vigente; b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo.

5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0. c) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150

m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. d) Nel caso l'ampliamento di cui sopra avvenga mediante sopraelevazione per non più di un piano dell'edificio preesistente, lo stesso potrà avvenire fino al filo del fabbricato originario con la sola limitazione che l'altezza dell'edificio sopraelevato non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti e che siano rispettate le distanze tra fabbricati e pareti finestrate stabilite dal presente articolo nonché la normativa antisismica.

6. DISTANZA DALLE STRADE a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

7. DISTANZA DAI CONFINI a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

8. PARCHEGGI STANZIALI a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10 m³ di volume degli edifici. b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su. b) Per gli interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie

da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata. c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per $S_u > 250 \text{ m}^2 = 80\%$ della Su. 10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di 250 m^2 o di ampliamento della Sv oltre la soglia di 250 m^2 , la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente: - per esercizi inferiori a 400 m^2 di Sv: 60% della Sv; - per esercizi singoli compresi tra 400 m^2 e 1.500 m^2 di Sv: 150% della Sv; - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m^2 : 200% della Sv; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti; d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 125 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. 11. AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m^2 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci; b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m^2 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale; c) per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amo-

	<p>vibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti; nel caso di attività commerciali non alimentari di basso impatto, la presente prescrizione dovrà essere attuata ove possibile; d) per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. Art. 27 Zone B.3 - Residenziali ad alta densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio limitrofe all'area urbana centrale, con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza al centro urbano, hanno assunto un notevole carico urbanistico. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 3,00 m³/m²; - Altezza massima: 18,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. Art. 139 Limitazioni nell'utilizzo degli indici di Piano alle specifiche condizioni insediative verificabili nelle tavole relative allo Studio Geologico e allo Studio Idraulico. 1. Gli indici riportati nel P.R.G.C. relativi alle zone omogenee, rappresentano gli indici massimi previsti dallo stesso. L'utilizzo dell'indice massimo è subordinato alle specifiche condizioni insediative verificabili nelle tavole relative allo Studio Geologico e allo Studio Idraulico nonché allo specifico contesto in cui l'area è situata. 2. Nelle tavole di azionamento CO 01.a/b/c le destinazioni funzionali di zona e sottozona sono accompagnate da (*) asterisco nel caso siano comprese in tutto o in parte in ambito PAUL al quale ci si deve riferire per le specifiche prescrizioni in merito agli interventi ammissibili.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattui-	NO

zioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	40 %
Rapporto di copertura:	3,00 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	18,00 ML ML
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>definizione e finalità sono costituite dalle parti di territorio limitrofe all'area urbana centrale, con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza al centro urbano, hanno assunto un notevole carico urbanistico. destinazioni d'uso residenziale. altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 30% del volume del fabbricato. parametri edificatori</p> <p>l'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: indice fondiario: 3,00 m³/m²; altezza massima: 18,00 m; distanza minima dai confini: metà dell'altezza. e' consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal codice civile. e' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. e' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e/o entrambi i lotti siano ineditati per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della var. 70 al p.r.g.c. (24.01.2005).</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'accesso all'immobile oggetto di E.I. ha permesso di evidenziare una errata rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni, tra cui: la parete interna della camera posta a sud, che confina con il ripostiglio è più grande rispetto al progetto depositato ed approvato dal Comune;

Descrizione: di cui al punto **Appartamento in condominio**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale e relativi accessori sito in Comune di Pordenone (PN) in via Andrea Marrone civico 18 - Appartamento ad uso civile abitazione Posto al Piano Quarto con autorimessa e cantina posta al piano seminterrato. L'immobile denominato "Condominio Patrizia Corpo A" è elevato su 6 Piani fuori terra ad uso civili abitazioni, di cui uno arretrato ad uso Attico, ed 1 Piano seminterrato ad uso accessori. L'accesso dalla via pubblica, vi è garantito da un accesso carraio a sfondo di asfalto, che conduce all'aera scoperta condominiale recintata. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite con delle mattonelle in ceramica di colore marrone; diversamente le pareti interne del vano scale e parti comuni risultano essere intonacate con finitura lisciata in malta di calce dolce. L'edificio sommariamente presenta struttura verticali in muratura di cemento armato, costituita da pilastri e travi, e tamponamenti in laterizio intonacati, gli stessi poggiati su fondazioni a travi rovesciate, solai di piano e del tetto su più falde in laterocemento disposte a padiglione. Sono inoltre presenti terrazzini da ambo i lati delle pareti con chiusura degli stessi in muratura. L'ingresso condominiale è garantito da un portoncino ad una anta in profilo di alluminio anodizzato, che da accesso ai piani superiori ed al piano seminterrato mediante scale interne. L'immobile inoltre è dotato di ascensore. Allo stesso compete inoltre uno spazio di manovra antisante alla zona adibita a garage. Il Fabbricato Condominiale è stato edificato mediante Licenza Edilizia nel 1968, successivamente in data 1969 è stata emessa Licenza Edilizia in Variante, a finire Autorizzazione di Abitabilità in data 1970.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare meglio individuato al Piano Quarto con accessori al piano Seminterrato individuato al civico 18 interno 13 del condominio "Patrizia Corpo A" in Via Andrea Marrone a Pordenone, è articolato internamente come segue: Ingresso, cucina, soggiorno,, due camere di modeste dimensioni, un ripostiglio ed un bagno. Allo stesso immobile competono anche due terrazzino posti uno a nord ed uno a sud rispetto alla planimetria dell'immobile in oggetto. Non risultano eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e tantomeno di straordinaria manutenzione all'interno dell'immobile stesso. Le pavimentazioni dello stesso sono suddivise tra piastrelle monocottura e finitura in marmo per la zona giorno, disimpegno, bagno e antibagno; diversamente per le due camere sono in parquet risalente ancora all'epoca della costruzione dell'immobile.

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni perimetrali e di collegamento in plinti isolati per i pilastri interni come pure per quelle esterne;
- Strutture verticali del piano seminterrato in cemento armato;
- Strutture verticali dei piani superiori in cemento armato, con tamponamenti in laterizio;
- I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;
- Solaio di copertura e sporti di linda in legno a spessore variabile;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni pranzo/soggiorno/ripostiglio/bagno in piastrella monocottura e marmo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

- Pavimentazioni delle camere sono in parquet poggianti su caldana di calcestruzzo liscia ;
 - Rivestimento interno alle pareti del bagno P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;
 - Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra e vasca;
 - Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo normale a battente;
 - Serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, a protezione tapparelle in pvc obsolete ;
 - Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colori diversi ;
 - Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
 - Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato ad aria con elementi ad emissione nelle zone centrali dell'immobile; lo stesso non è stato possibile verificarne le caratteristiche e le tubazioni;
 - Adduzione del gas, dovrebbe avvenire mediante tubazioni generali;
 - Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori (ma tutto obsoleto);
 - Tutte le utenze sono attivate;
 - Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;
- in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato è sposato all'estero con la [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **102,60**

E' posto al piano: 4 (Quarto)

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 interno 13; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Quarto	sup lorda di pavimento	1,00	94,00	€ 750,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	1,00	3,90	€ 750,00
Cantina	sup lorda di pavimento	1,00	4,70	€ 750,00

102,60

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: Semestre 1-anno 2018

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori:

Appartamento in condomini-

1. Garage esterno

Posto al piano Seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 13.00 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 5000

Note: Trattasi di box esterno posto al piano seminterrato del condominio oggetto di EI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Comparativa, adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare con beni simili della zona, tenendo anche conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche.

La superficie è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%
- b) Della superficie della terrazza computata nella misura del 50%
- c) Della superficie della cantina computata nella misura del 50%

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini presso Agenzie immobiliari presenti nella zona.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento in condominio. Garage esterno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Quarto	94,00	€ 750,00	€ 70.500,00
Terrazze	3,90	€ 750,00	€ 2.925,00
Cantina	4,70	€ 750,00	€ 3.525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.950,00
Valore corpo			€ 76.950,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 81.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio	Garage esterno	102,60	€ 81.950,00	€ 81.950,00

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%)	€ 12.292,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.061,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.095,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 54.095,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 54.095,55

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

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

Allegati

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

Data generazione:
03-03-2019 15:03:54

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120 / 2018

PROMOSSO DA: CAPITAL MORTAGE SRL

CONTRO: 

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

Visura per soggetto

 Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2018

Date: 18/12/2018 - Ora: 12:07:30

 Visura n.: PN0117088 Page: 1

Segue

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED]

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORDENONE (Codice: G888) Provincia di PORDENONE

 nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	21	812	13	Cens. Zona		A/2	3	5,5 vani	Catastale: Totale: 103 m ²	Euro 809,55	VIA ANDREA MARCONI n. 18 piano:	Dati derivanti da
										Partale escluse aree scoperte ⁽¹⁾ : 100 m ²		S1.4 interno: 13. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		21	812	17			C/6	5	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 63,11	VIA ANDREA MARCONI n. 18 piano:	
												S1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,5 m² 13 Rendita: Euro 872,66

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2004. Nota presentata con Medesimo Fianco in atti dal 11/05/2006 Repertorio n. 47616 Rogare: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: (CONTRAVVENDITA) n. 1863 (12/006)			
Unità immobiliare n. 2 Ricevuta n. 26081 Tributi gravati: Euro 1,00			

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 12:07.31
Visura n.: PN0117088 Pag: 2

Fine

Visura ordinaria

Richiedente: **BRISOTTO OSCAR**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 12.08.34 Segue
Visura n.: PN0117090 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di PORDENONE (Codice: 6888)
Provincia di PORDENONE

Foglio: 21 Particella: 812 Sub.: 17

Catasto Fabbricati
Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015
(1) Proprieta per l/1 in regime di separazione dei beni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	812	17			C/6	5	13 m ²	Catastale Totale: 13 m ²	Euro 63,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune C888 - Sezione - Foglio 21 - Particella 812

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	21	812	17			C/6	5	13 m ²	Catastale	Euro 63,11	VARIAZIONE TORONOMASTICA del 26/11/2014 protocollo n. PN0115552 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TORONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 268271/2014)

Indirizzo
VIA ANDREA MARRONE n. 18 piano SE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	21	812	17	Cens.	Zona	C76	5	13 m ²	Catastale	Euro 63,11 1.122,200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFENARICO
Indirizzo: VIA A. MARRONE n. 18 piano: SE												
Notifica: Partita: 8033 Mod: 58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	21	812	17	Cens.	Zona	C76	5	13 m ²	Catastale	1.135	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA A. MARRONE n. 18 piano: SE												
Notifica: Partita: 8033 Mod: 58												

Situazione degli intestati dal 04/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà, Per la in presenza, si segnalazione dei beni
ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 04/05/2006 Nota presentata con Modello (anno in cui dal 11/05/2005 Repertorio n. 47616 Rogante: [REDACTED] Sede: FORDENONF Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA n. 4803/2006)						
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico						
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1000/1000 fino al 04/05/2006
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26081

Tributi cartariale: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BRISOTTO OSCAR

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 12.08.18 Segue
Visura n.: PN0117089 Pag: 1

Dati della richiesta **Comune di PORDENONE (Codice: G888)**
Provincia di PORDENONE

Foglio: 21 Particella: 812 Sub: 13

Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbania	21	812	13	Cons. Zona		A/2	3	SS vani	Catastale Totale: 103 m ² Totale escluse aree superf. : 100 m ²	Euro 809,55	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di Superficie.
Indirizzo: VIA ANDREA MARRONE n. 18 piano: S1-4 interno: 13												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G888 - Sezione - Foglio 21 - Particella 812

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbania	21	812	13	Cons. Zona		A/2	3	SS vani	Catastale	Euro 809,55	VARIAZIONE TOPOGNASTICA del 26/11/2014 protocollo n. PN0115548 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPOGNASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26823/1/2014)
Indirizzo: VIA ANDREA MARRONE n. 18 piano: S1-4 interno: 13												



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 12.08.18 Segue
Visura n.: PN0117089 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscr	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	21	812	13	Cens. Zona		A2	3	5,5 vani	Catastale	Entro 809,55 L. 1.567,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DI L. QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: V.I.A. MARRONE n. 18 piano: S.t.1 intera: 13												
Notifica: Partita 8033 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscr	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	21	812	13	Cens. Zona		A2	3	5,5 vani	Catastale	L. 1.512	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: V.I.A. MARRONE n. 18 piano: S.t.1 intera: 13												
Notifica: Partita 8033 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 04/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2006 Nota presentata con Modello Fisco in atti del 11/05/2006 Repertorio n. 47616 Regione: [REDACTED] Sede: [REDACTED]						
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico						
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/05/2006
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26081 Tributi erariale: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/12/2018

Data: 18/12/2018 - Ora: 12.08.18 Fine

Visura n.: PN0117089 Page: 3

Visura ordinaria

Richiedente: **BRISOTTO OSCAR**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

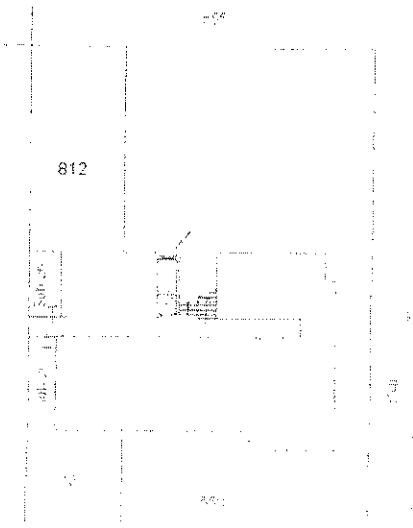
^{art.33} Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pessotto Renato
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 550

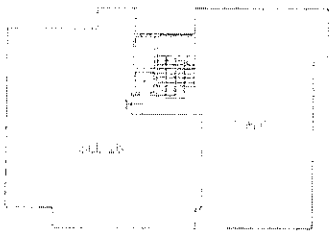
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0059934 del 27/06/2014
Sezione: Foglio: 21 Particella: 812	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SEMINTERRATO

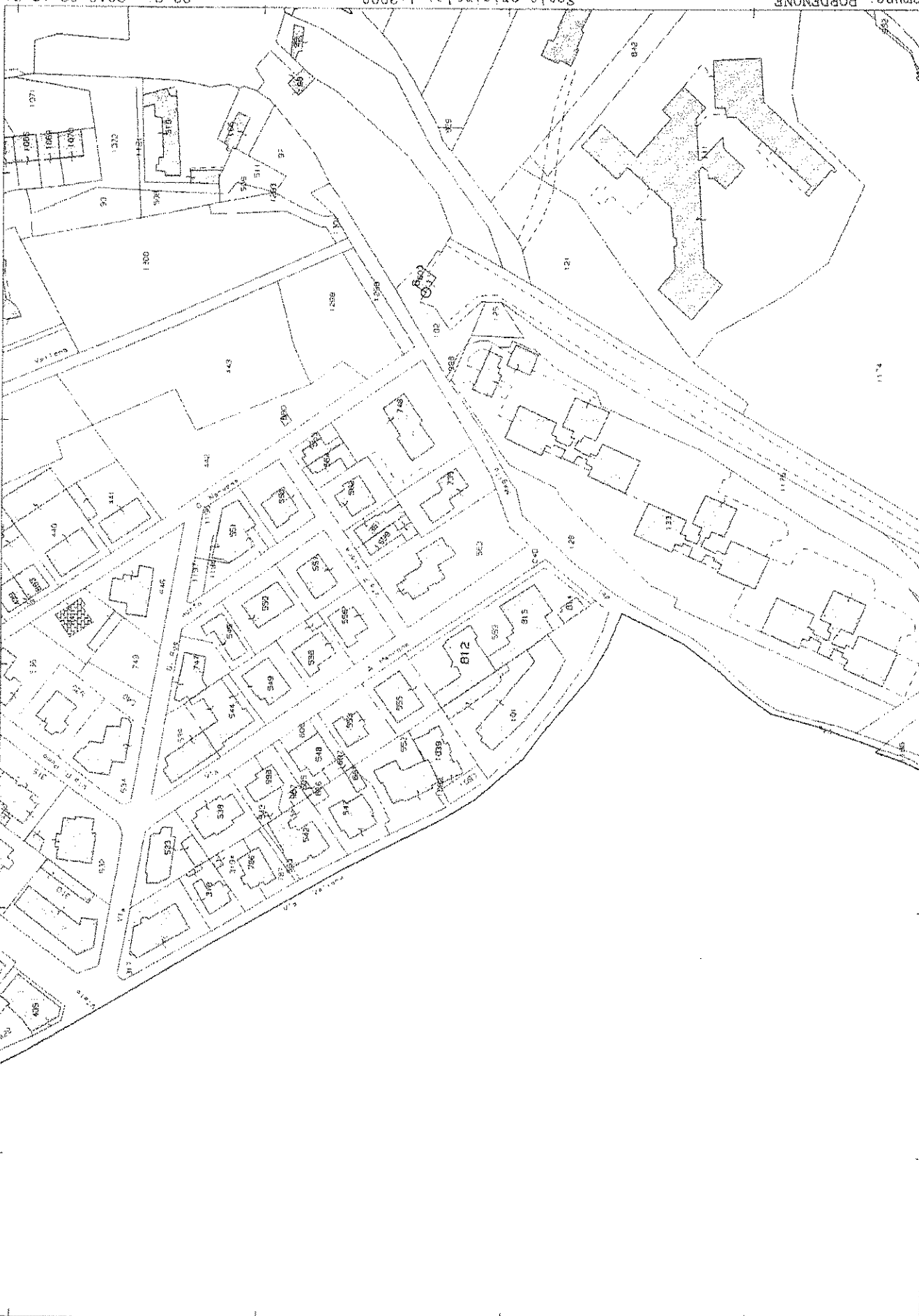


PIANO SECONDO

Cv.
18
Via Marrone



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di PORDENONE (6308) - < Foglio: 21 Particella: 812 - Elaborato planimetrico > - Sub:



Comune: PORDENONE
Foglio: 21
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri
28-CIU-2018 22.19.31
Prot. n. 1346293/2018

MODULARIO
F. - Col. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

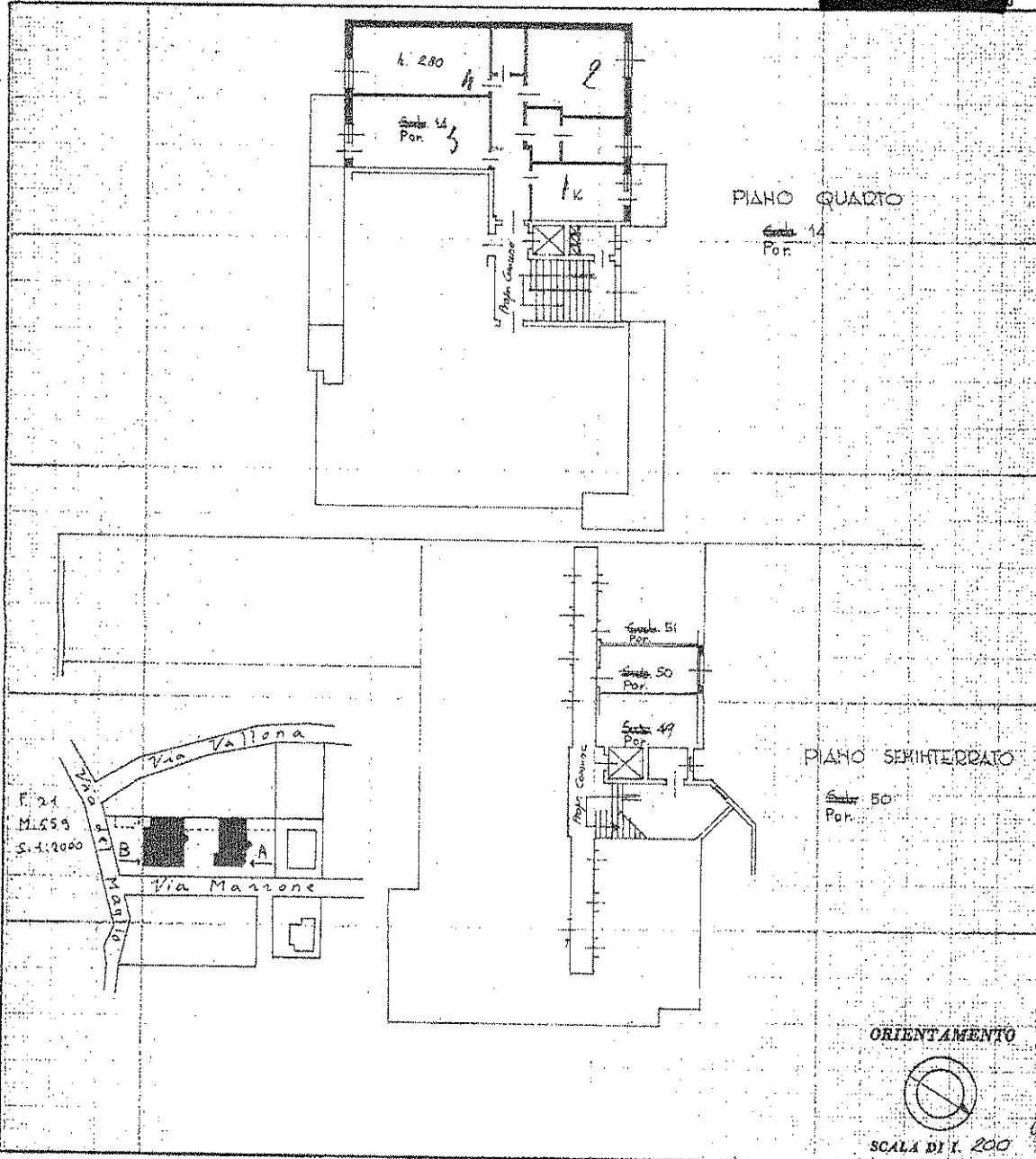
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via MARRONE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



Catasto del Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di PORDENONE (05888) - Foglio: 21 Particella: 872 - Subaltemo 13
VIA ANDREA MARRONE n. 18 piano: S1-f interno: 13

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	18/12/2018
PROT. N°	044

Compilata da [REDACTED]
 Iscritto all'Albo [REDACTED]
 della Provincia di [REDACTED]
 DATA [REDACTED]
 Firma: [REDACTED]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

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
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

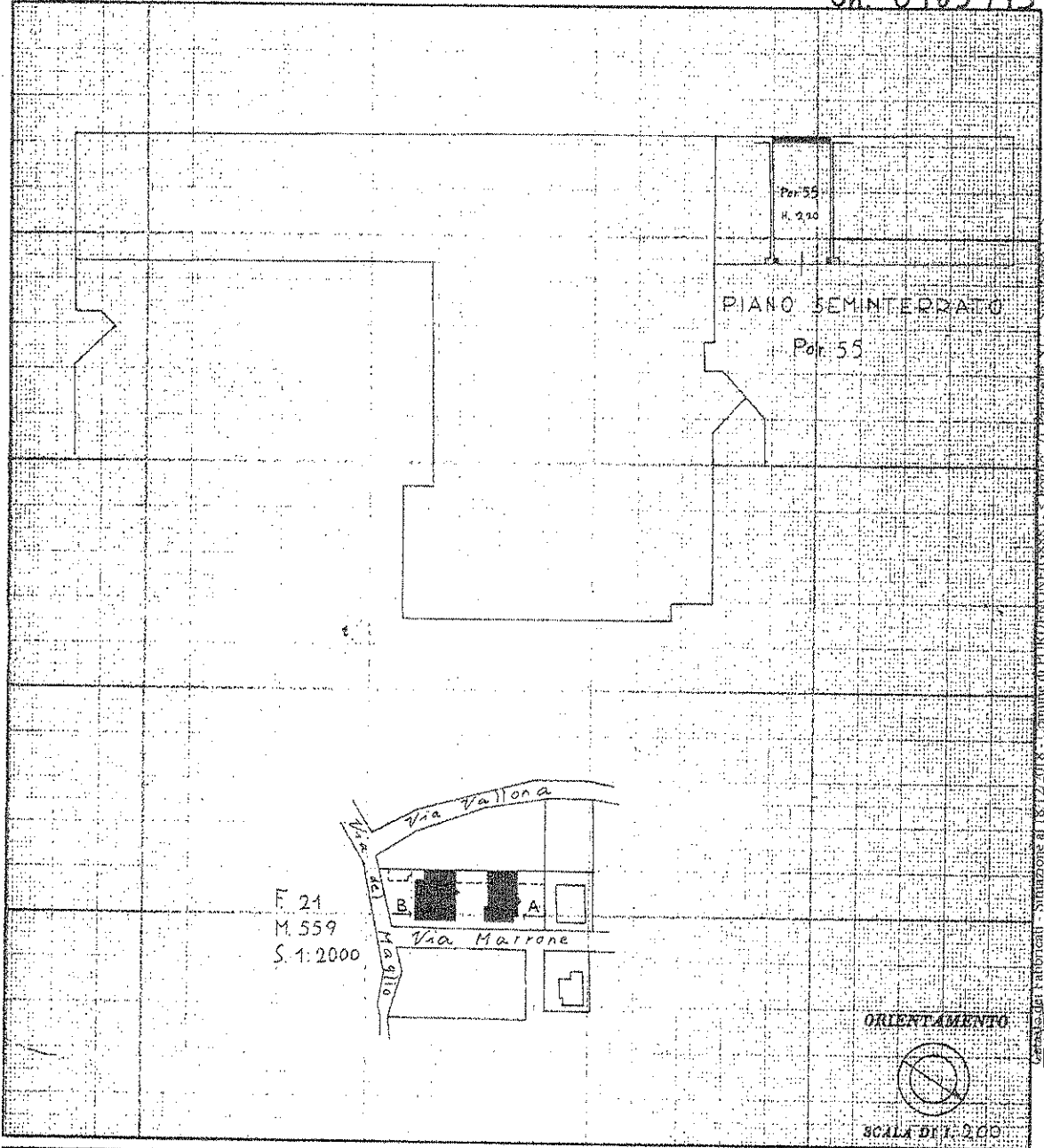
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via MARRONE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

On. 0165913



Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 18/12/2018 - Comune di PORDENONE (68885) - Fog. 16 - ZI Particella 511 - Subaloteno 175
VIA ANDREA MARRONE n. 18 piano. S1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	26.6.1970
PROT. N°	882

Completato dal

Iscritto all'Albo del

della Provincia di

DATA

Firma: