

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. **12/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Renato Giust  
**Codice fiscale:** GSTRNT62D09H657K  
**Partita IVA:** 01232790939  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Zona Capoluogo Zona Semicentrale Nord

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] del 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239 Rogante: NOT. PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013), foglio 21, particella 552, subalterno 21, indirizzo via Vallona, 55, scala A, interno 2/A, piano interrato, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 112.800 €, [REDACTED] foglio 21, particella 552, subalterno 32, indirizzo via vallona, 55, scala A, interno 2/A, piano rialzato, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 136,00, rendita € 1030,33

### 2. Possesso

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Agenzia delle Entrate - Riscossione

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Vallona 55 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Premessa**

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 23.03.2016, il sottoscritto [REDACTED] è stato nominato dal Giudice Francesco Tonon incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 012/2018 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

**ACCERTAMENTI ESEGUITI**

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Al-

legati n.10-11);

- documentazione fotografica (Allegati n.7-8-9);
- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.12-

13);

- acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.11);
- acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 33);
- ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del (Allegato 4);
- acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA (Allegati n.1-2-3);
- acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 4-5);
- acquisizione del certificato di prevenzione incendi datato 04.09.2008 (Allegato n. 35);
- certificato di residenza. pdf (Allegato 19);
- certificato di stato civile. pdf; (Allegato 20);
- attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 23).

Beni in Pordenone (PN)

Località/Frazione

Via Vallona 55

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Pordenone, Via Vallona, 55

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239 Rogante: NOT. PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013), foglio 21, particella 552, subalterno 21, indirizzo via Vallona, 55, scala A, interno 2/A, piano interrato, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12,00 mq, superficie 12,00 mq, rendita € 112.800 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239 Rogante: NOT. PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 540/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 21, particella 552, subalterno 32, indirizzo via vallona, 55, scala A, interno 2/A, piano rialzato, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 136,00, rendita € 1030,33

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239 Rogante: NOT. PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 540/100

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile, oggetto della presente stima, è costituito da un appartamento al piano rialzato del condominio al Parco in via Vallona, 55 a Pordenone. La costruzione si in prossimità del centro storico ben collegato alle vie principali a ridosso del parco Galvani.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Percorsi lungo il Noncello.

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele (Contrada Maggiore).

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento linea urbana bus ATAP. in prossimità del fabbricato, Ferrovia 10 minuti a piedi

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 18/03/2013 ai nn. 285240/22873; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2013 ai nn. 5054/674; Importo ipoteca: € 18000.00; Importo capitale: € 100000.00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in PORDENONE (PN); A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. in data 13/05/2015 ai nn. 483/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn. 6383/1025.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE verbale pignoramento immobili; A rogito di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE in data 16/12/2017 ai nn. 3958 iscritto/trascritto a pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PORDENONE in data 11/01/2018 ai nn. 558/418.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4054,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1054,00€ + ordinarie scadute 3196,00€ = spese straordinarie rifacimento tetto

4250,00€ totali

Millesimi di proprietà: 540/1000

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:** Verrà presentato in seguito ad integrazione non appena ricevuto  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: NO prot 10301 23--08-1966 e successive varianti.  
Intestazione: Condominio  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni di n. 6 piani più attico  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 23/08/1966 al n. di prot. 10301

Numero pratica: NO VAR prot 29128 28-10-1966  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Variante al progetto presentato il 23-08-1966 n. prot. 10301  
Oggetto: variante  
Rilascio in data al n. di prot. 29128

Numero pratica: NO VAR prot 29916 14-10-1967  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Variante al progetto presentato il 23-08-1966 n. prot. 10301 e variante del 28-09-1966 prot. 29128  
Oggetto: variante  
Rilascio in data al n. di prot. 29916

Numero pratica: NO prot 50059 09-12-1968  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Variante al progetto presentato il 23-08-1966 n. prot. 10301  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 09/12/1968 al n. di prot. 50059

Numero pratica: NO VAR prot 18278 12--06-1969 01 0  
Intestazione: Condominio "Al Parco" presso [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Variante al progetto presentato il 23-08-1966 n. prot. 10301  
Oggetto: variante  
Rilascio in data al n. di prot. 18278

Numero pratica: IN LAV 03-02-1967 FIN LAV 23-12-1968  
Intestazione: Condominio al Parco  
Note tipo pratica: Inizio - fine lavori  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni di n. 6 piani più attico

Rilascio in data 01/03/1969 al n. di prot. 54491/68

Numero pratica: ABT prot 21147 14-07-1969\_0

Intestazione [REDACTED]

Note tipo pratica: abitabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni di n. 6 piani più attico

Rilascio in data 14/07/1969 al n. di prot. 21147

Numero pratica: AUT PREFET n 5193302-51510-A E 02-01-1969\_0

Intestazione [REDACTED]

Note tipo pratica: autorizzazione prefettizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni di n. 6 piani più attico

Numero pratica: PREV INC 22-01-1969\_0

Note tipo pratica: autorizzazione prevenzione incendi

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni di n. 6 piani più attico

Rilascio in data 22/01/1969 al n. di prot.

Numero pratica: SANATORIA prot 27886-86 22-1994 01

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Note tipo pratica: Sanatoria opere abusive

Per lavori: Chiusura veranda

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/11/1994 al n. di prot. 27886-86

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	TESTO COME MODIFICATO DAL DPR n. 0143/Pres. del 12.07.2016; Contiene: Variante n. 2 esecutiva con pubblicazione sul BUR n° 42 del 18.10.2017; Contiene: Variante n. 5 esecutiva con pubblicazione sul BU
Zona omogenea:	Art. 27 Zone B.3 - Residenziali ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 Zone B.3 - Residenziali ad alta densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE   COMPONENTE OPERATIVA   NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE   45 a) Sono costituite dalle parti di territorio lim-



	itrofe 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 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza massima ammessa:	18,00 m;
Volume massimo ammesso:	2520 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento è composto da sette vani: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, camera 1, camera 2, cantina piano interrato. Allegato 10;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,09**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55 interno 2/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Palazzina. Le condizioni generali della palazzina sono discrete, anche se nei prossimi anni tra le varie manutenzioni dovrà essere prevista la spesa per il cappotto esterno. Appartamento.

Criticità:

la disposizione dell'appartamento, i rivestimenti, i pavimenti, sanitari, i serramenti sono decisamente datati sono necessari Interventi per portare l'immobile ad un livello abitativo normale.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>rivestimento guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: ingresso-soggiorno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso condominio
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ingresso appartamento
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: bagno
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: scale condominiali
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: scale condominiali
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	superf. esterna lorda	1,00	133,09	€ 1.062,00
			<b>133,09</b>	

#### Accessori:

A

#### 1. Autorimessa

Identificato al n. sub 21.  
 Posto al piano interrato  
 Composto da posto auto in autorimessa comune  
 Sviluppa una superficie complessiva di 10.40 mq  
 Destinazione urbanistica: Zone B.3 - Residenziali ad alta densità  
 Valore a corpo: € **12750**

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

Il più probabile valore di mercato del bene in esame viene attribuito per via sintetica, sulla base dei prezzi correnti nella zona delle unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare tenendo conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Min	Max			
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L
Box	NORMALE	800	1100	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	800	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 154.091,58.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	133,09	€ 1.062,00	€ 141.341,58

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 154.091,58
Valore corpo	€ 154.091,58
Valore accessori	€ 12.750,00
Valore complessivo intero	€ 166.841,58
Valore complessivo diritto e quota	€ 166.841,58

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	133,09	€ 166.841,58	€ 166.841,58

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 41.710,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.131,19

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:  
13-12-2018 11:12:40

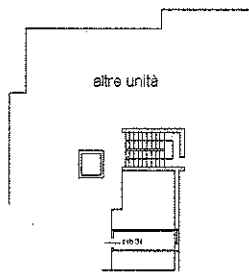
L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Giust**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Beltrame Gianluca
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 970

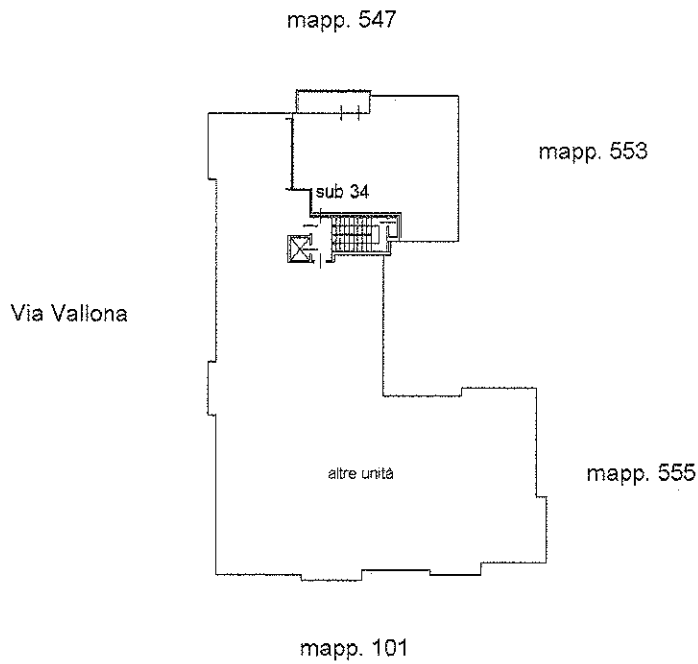
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0045294 del 12/04/2006
Sezione: Foglio: 21 Particella: 552	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

### PIANTA PIANO SCANTINATO



### PIANTA PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/12/2018 - n. T297233 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

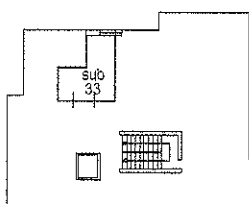


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Beltrame Gianluca
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 970

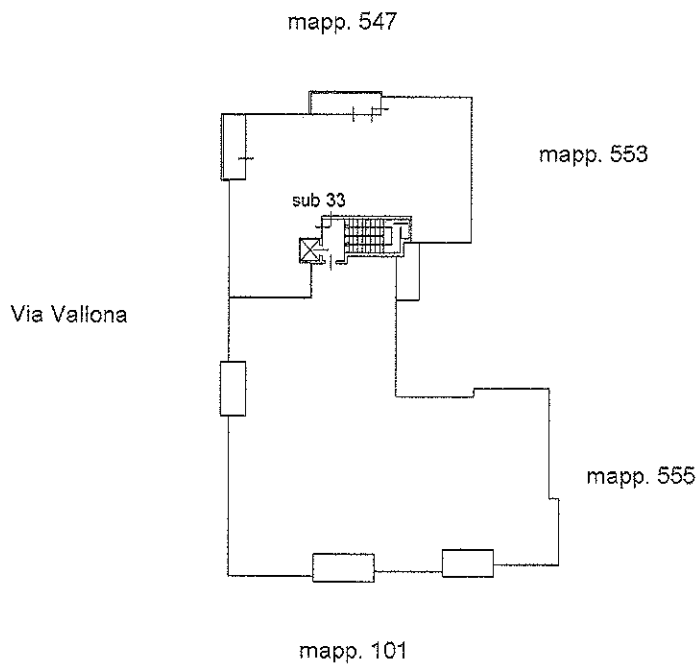
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone

Comune di Pordenone	Protocollo n. PN0097696 del 10/08/2005
Sezione: Foglio: 21 Particella: 552	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

### PIANTA PIANO SCANTINATO



### PIANTA PIANO QUINTO



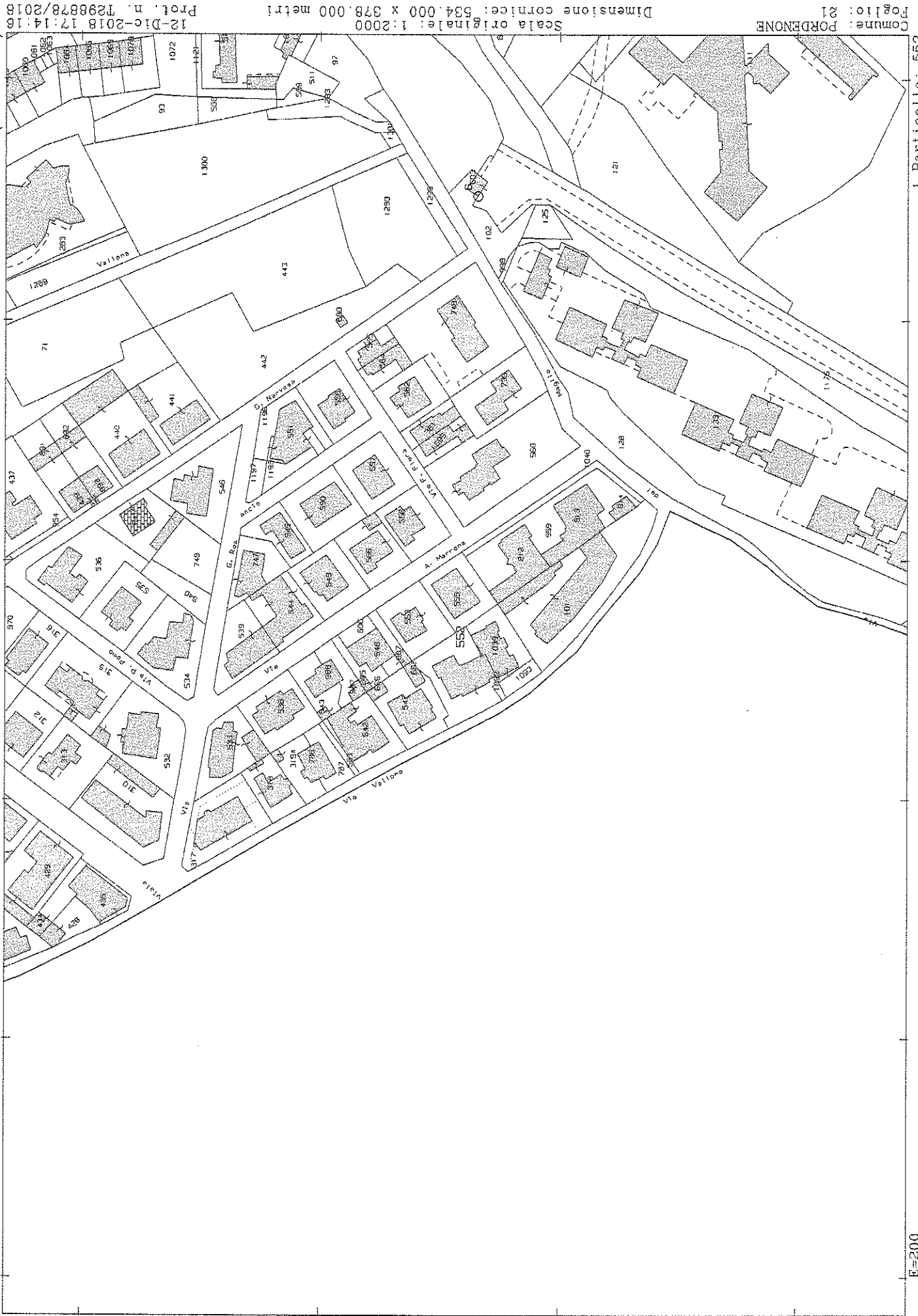
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 21 - Particella: 552 - Elaborato planimetrico >

Allegato 08 - Mappa catastale

Direzione Provinciale di Pordenone

Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 584.000 x 878.000 metri  
12-Dic-2018 17:14:16  
Prof. n. 1298878/2018



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORDENONE ( Codice: G888)</b>		
	<b>Provincia di PORDENONE</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 21 Particella: 552</b>		

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario	
1	21	552		-	ENTE URBANO	08 40				1	Variatione del 23/05/2014 protocollo n. PN0046597 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1178.1/2014)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				1	

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune G888 - Sezione - SezUrb - Foglio 21 - Particella 552

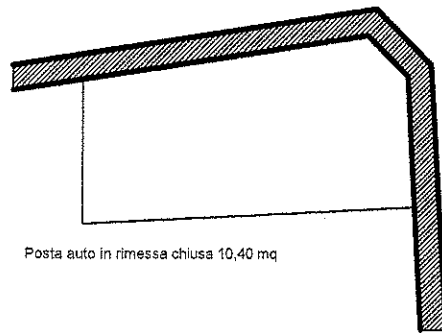
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# 1. PLANIMETRIE

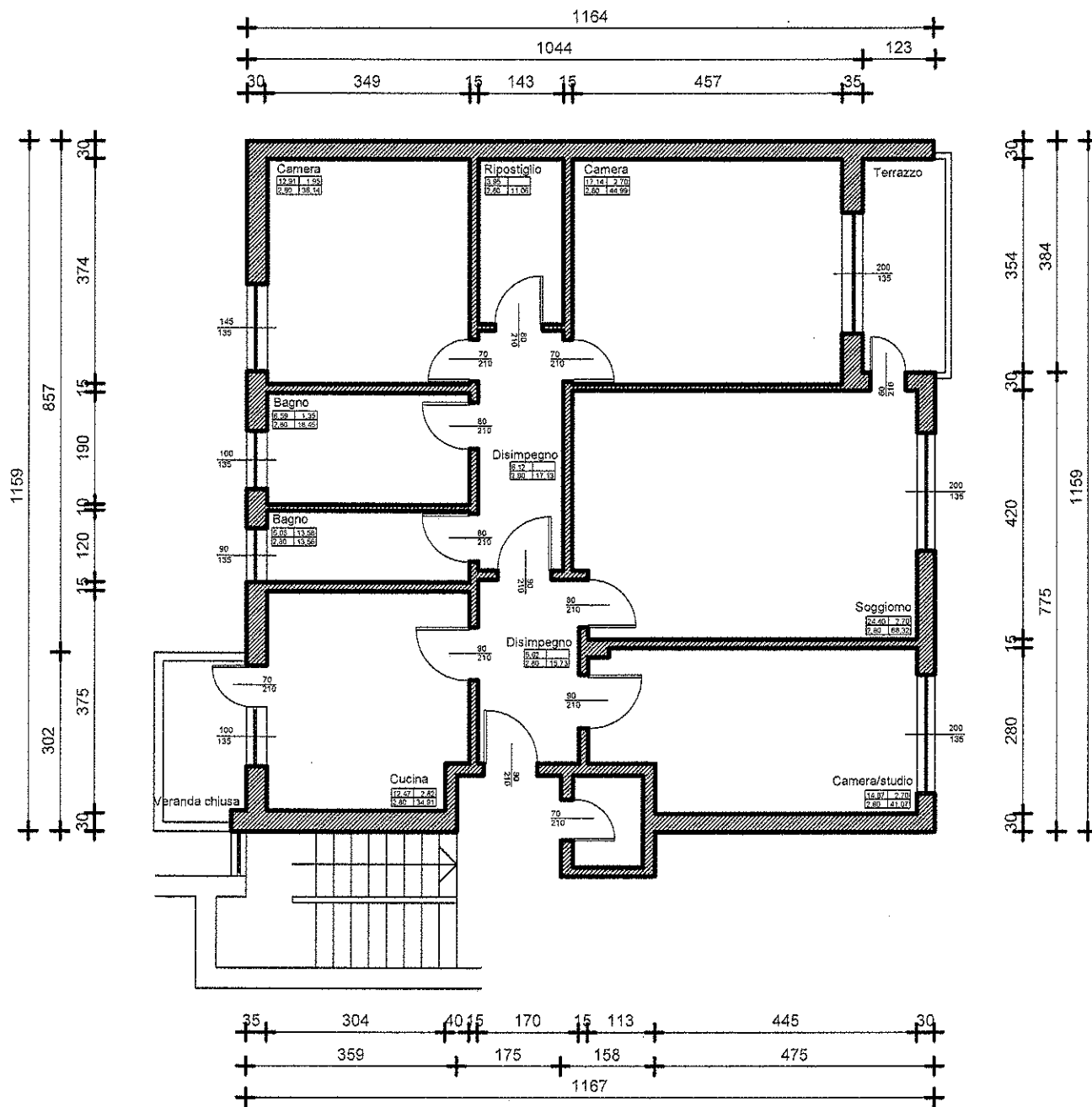
## Piano cantinato



CALCOLO SUPERFICIE BORSINO IMMOBILIARE (metà muro)			
Rilievo	Superficie	Rid.	
Piano terra	122,52		122,52
Terrazzo	4,95	35	1,73
Veranda chiusa	3,75	35	1,31
Totale			125,56

CALCOLO SUPERFICIE OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELL'ENTRATE (muro compreso)			
Rilievo	Superficie	Rid.	
Piano terra	130,05		130,05
Terrazzo	4,95	35	1,73
Veranda chiusa	3,75	35	1,31
Totale			133,09

# Piano terra



ARCT

RENATO GIUST  
ARCHITETTO



RILIEVO STATO DI FATTO ATTUALE

1.PLANIMETRIE

TAVOLAN.1 PIANTA PIANO TERRA

COMITENTE ESECUZIONE 12\_18

COMUNE DI PORDENONE

VIA VALLONA 55

FOGLIO 21

MAPPALE 552 sub. 32/21



# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2018

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Fabbricati siti nel comune di PORDENONE ( Codice: G888) Provincia di PORDENONE [REDACTED]

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		21	552	21			C/6	5	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 58,26 L. 112.800	VIA VALLONA n. 55 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		21	552	32			A/2	3	7 vani	Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte** : 135 m²	Euro 1.030,33 L. 1.995.000	VIA VALLONA n. 55 piano: S1-T interno: 1 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 2: Annotazione:** abitazione

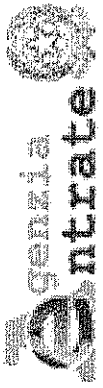
**Totale: vani 7 m² 12 Rendita: Euro 1.088,59**

## Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per I/I in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239 Rogante: N01. PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/11/2018 - Ora: 12.01.55  
Visura n.: T182483 Pag: 2

Fine

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2018

Visura telematica

\* 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).



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PORDENONE</b> ( Codice: G888)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>PORDENONE</b> Foglio: <b>21</b> Particella: <b>552</b> Sub.: <b>32</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	552	32			A/2	3	7 vani	Totale: 136 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 135 m <sup>2</sup>	Euro 1.030,33 L. 1.995.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni <b>INTESTATO</b>												
VIA VALLONA n. 55 piano: S1-T interno: 1 scala: A; abitazione												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2013 protocollo n. PN0045393 Voltura in atti dal 17/04/2013 Repertorio n.: 285239		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
Sede: ACC. INTEST. RIF. AL M. U. 3709/2013 (n. 3101.1/2013)						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* 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).



MODULARIO  
F. rig. rend. 496



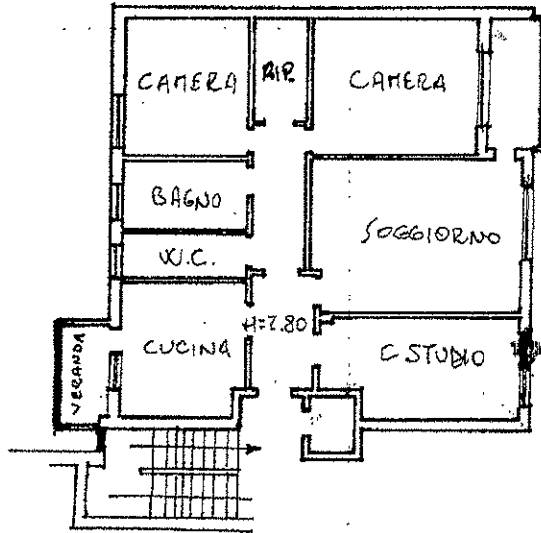
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 344 (CEU)

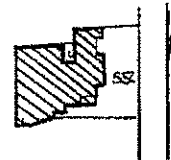
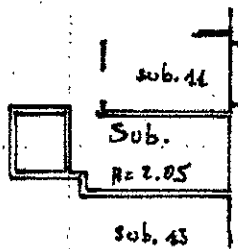
LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via VALLONA civ. 55

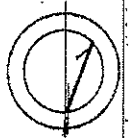
**CEU.**  
**PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI**  
**ABBASTONATE E CORREZIONI.**  
**PORDENONE**  
**IL TECNICO**



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

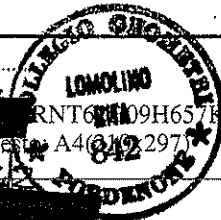


SCALA DI 1:2

Comune di PORDENONE (G888) - Particella: 552 - Subalterno: 32 >  
Situazione al 07/11/2018 - Foglio: 21 - Piano: S1-T interno: 1 scala: A;

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/10/1994 - Data: 07/11/2018

Richiedente: GSTRNT62D09H657K

Totale sch. catast. di acquisizione n. 21

Comune di PORDENONE (G888) - Particella: 552 - Subalterno: 32

F. 21  
n. 552 sub. 32

della provincia di PORDENONE

data ..... Firma .....

3272/1

Allegato 13bis - Visura planimetrica

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

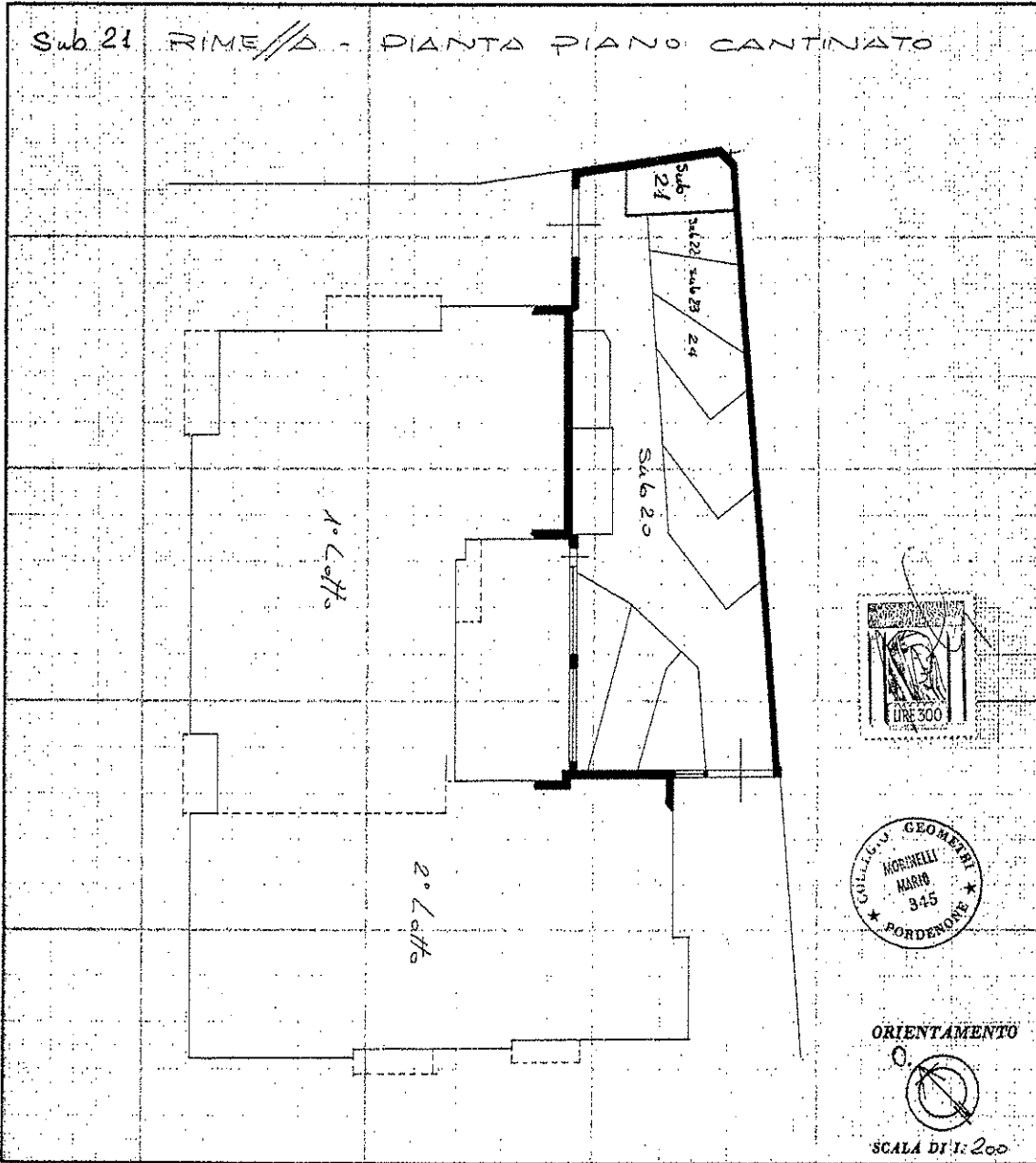
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via Vallona

Ditta [REDACTED]

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 JUN 1969  
 PROT. N° 1514

Compilata dal Geom. [REDACTED]  
 Iscritto all'Albo de Geometri  
 della Provincia di Pordenone  
 DATA 5 AGO 1969  
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 21 - Particella: 552 - Subalterno: 21 >  
 VIA VALLONA n. 55 piano: S1;