

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **300/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.10.2018 ore 9:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**

Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone

tel. segr. fax : 0434.28900

email: [canalegeom@libero.it](mailto:canalegeom@libero.it) – pec: [pietro.canale@geopec.it](mailto:pietro.canale@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazzetta Nino Bixio n. 11 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 4/5  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/5

- **foglio 20, particella 130, subalterno 23**, indirizzo Piazzetta Nino Bixio n. 11, piano S1-2, interno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale: 115 mq, totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita € 883,14

**Bene:** Via G. Carducci n. 1/A - Pordenone (PN)

**Lotto:** 2

**Corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/2  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/2

- **foglio 34, particella 279, subalterno 2**, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 1/A, piano 1, interno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale: 81 mq, totale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita € 632,66
- **foglio 34, particella 279, subalterno 64**, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 1/A, piano T, scala A, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale: 41 mq, rendita € 129,94

**Bene:** Via Vallenonello n. 16/B - Pordenone (PN)

**Lotto:** 3

**Corpo:** A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Corpo:** B - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Corpo:** C - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 31, particella 289, subalterno 6**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B, piano 1, interno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie catastale totale: 54 mq, totale escluse aree scoperte: 52 mq, rendita € 441,57
- **foglio 34, particella 289, subalterno 22**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B, piano S1, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, superficie catastale: 6 mq, rendita € 11,36
- **foglio 34, particella 289, subalterno 20**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B,

piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale:  
15 mq, rendita € 85,22

**Bene:** Via Dogana n. 40 - Pordenone (PN)

**Lotto: 4**

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 600

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 5/9  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 2/9  
[redacted] nata a [redacted] - usufr. per 2/9  
[redacted] nato a [redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 600**, indirizzo Via Dogana n. 40, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,0 vani, superficie catastale totale: 303 mq, totale escluse aree scoperte: 303 mq, rendita € 1.084,56

**Corpo B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 5/9  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 2/9  
[redacted] nata a [redacted] - usufr. per 2/9  
[redacted] nato a [redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 952, subalterno 1-subalterno 2**, indirizzo Via Dogana n. 40, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale totale: 42 mq, rendita € 49,17

**Corpo:** C - Fg. 32 mapp. 951

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 5/9  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 2/9  
[redacted] nata a [redacted] - usufr. per 2/9  
[redacted] nato a [redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 951**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 1.88.95, reddito dominicale: € 185,41, reddito agrario: € 121,98

**Corpo:** D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 5/9  
[redacted] nato a [redacted] - propr. per 2/9  
[redacted] nata a [redacted] - usufr. per 2/9  
[redacted] nato a [redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 27, particella 1250**, qualità semin.arbor., classe 3, superficie catastale 0.59.40 reddito dominicale: € 49,08, reddito agrario: € 35,28
- **foglio 27, particella 1252**, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 0.29.20 reddito dominicale: € 33,18, reddito agrario: € 19,60

## 2. Possesso

**Bene:** Piazzetta Nino Bixio n. 11 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Via G. Carducci n. 1/A - Pordenone (PN)

**Lotto:** 2

**Corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Via Vallenonello n. 16/B - Pordenone (PN)

**Lotto:** 3

**Corpo:** A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Corpo:** B - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Corpo:** C - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Possesso:** Occupato con contratto di locazione.

**Bene:** Via Dogana n. 40 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 4

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 600

**Corpo:** B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Possesso:** Occupati dalla

**Corpo:** C - Fg. 32 mapp. 951

**Corpo:** D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Possesso:** Da quanto riferito dalla i terreni sono in loro possesso.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazzetta Nino Bixio n. 11 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

**Creditori iscritti:**

- Banca di Cividale S.P.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
- Civileasing SPA
- Equitalia Nord S.P.A.
- Banca Popolare di Cividale SCPA

**Bene:** Via G. Carducci n. 1/A - Pordenone (PN)

**Lotto:** 2

**Corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Creditori iscritti:**

- Banca di Cividale S.P.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
- Equitalia Nord S.P.A.
- Civileasing SPA
- Banca Popolare di Cividale SCPA

**Bene:** Via Vallenonello n. 16/B - Pordenone (PN)

**Lotto:** 3

**Corpo:** A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Corpo:** B - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Corpo:** C - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Creditori iscritti:**

- Banca di Cividale S.P.A.
- Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
- Banca Popolare di Cividale SCPA

**Bene:** Via Dogana n. 40 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 4

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 600

**Corpo:** B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Corpo:** C - Fg. 32 mapp. 951

**Corpo:** D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Creditori iscritti:**

- Banca Monte dei Paschi di Siena SPA
- Civileasing SPA
- Banca Popolare di Cividale SCPA

## 5. Comproprietari

**Bene:** Piazzetta Nino Bixio n. 11 - Pordenone (PN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Via G. Carducci n. 1/A - Pordenone (PN)

**Lotto:** 2

**Corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Comproprietari:** Nessuno

**Bene:** Via Vallenonello n. 16/B - Pordenone (PN)

**Lotto:** 3

**Corpo:** A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6



**PREMESSA**

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 31.05.2018 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Tonon**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 12.06.2018.

Oggetto di valutazione:

**LOTTO 1**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al secondo piano, con cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Ariston - 2 Lotto - scala B", sito nel Comune di Pordenone in Piazzetta Nino Bixio n. 11 (**Fg. 20 mapp. 130 sub. 23**)

**LOTTO 2**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al primo piano e di un garage al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Villanova - Corpo A", sito nel Comune di Pordenone in loc. Villanova, Via G. Carducci n. 1/A (**Fg. 34 mapp. 279 sub. 2 e sub. 64**)

**LOTTO 3**

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al primo piano e di una cantina e di un garage al piano scantinato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio River - Corpo B", sito nel Comune di Pordenone in loc. Vallenoncello, Via Vallenoncello n. 16/B (**Fg. 31 mapp. 289 sub. 6, sub. 22 e sub. 20**)

**LOTTO 4**

- **quota di 5/9 di piena proprietà e di 2/9 di usufrutto** di un fabbricato rurale d'abitazione di due piani fuori terra e soffitta, con area scoperta pertinenziale e corpo accessorio staccato, e n. 2 appezzamenti di terreno adiacenti, il tutto ubicato nel Comune di Pordenone in Via Dogana n. 40 (**Fg. 32 mapp. 600, Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2, Fg. 32 mapp. 951 e Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252**).

**ATTIVITA' ESEGUITA**

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle mappe catastali;

- acquisizione delle planimetrie catastali delle unità urbane;
- richiesta e ritiro presso l'Archivio Notarile di Pordenone di copia dell'atto di compravendita del 14.11.1978 n. 7094 rep. del notaio Severino Pirozzi già di Pordenone
- acquisizione tramite il Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'atto di stralcio divisionale del 23.07.2014 n. 45438 rep. del notaio Luca Sioni;
- richiesta [redacted] di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese condominiali relative alle unità staggite, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone di un certificato di stato civile della [redacted]
- richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bruanera dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [redacted]
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sulle unità urbane e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- accordi telefonici con le parti per il sopralluogo dei beni;
- sopralluogo degli immobili in tempi diversi per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità edilizio-urbanistica nonché per la redazione, per gli appartamenti nel [redacted] e per l'abitazione di Via Dogana, degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizi fotografici;
- diversi accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- rilievi dell'appartamento nel [redacted] e redazione e presentazione di una denuncia di variazione con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni;
- rilievi dell'abitazione di Via Dogana n. 40 e redazione e presentazione di una denuncia di variazione con procedura Docfa per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;
- rilievi del corpo accessorio di Via Dogana n. 40 per l'aggiornamento della mappa catastale e la denuncia al catasto urbano;
- redazione e presentazione per il corpo accessorio, di un atto di aggiornamento-tipo mappale con procedura Pregeo, e di una dichiarazione di nuova costruzione con procedura Docfa;
- redazione e deposito di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze delle unità urbane sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, e dai rilievi eseguiti; le superfici indicate per i terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha presunto inoltre che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.



Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

#### STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 6.08.2018 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Brugnera, che si allega, [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

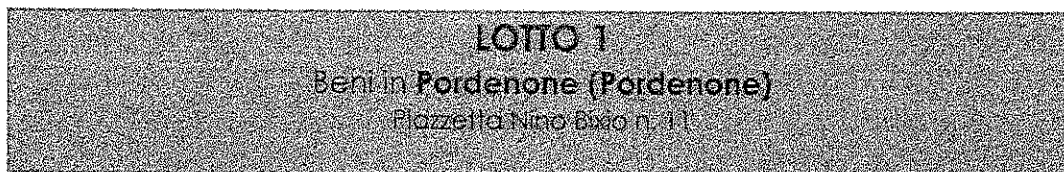
In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio ed al certificato di morte rilasciati il 23.08.2018 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone, che si allegano, la signora [REDACTED] già coniugata in regime di separazione dei beni, è vedova del signor [REDACTED] dal [REDACTED]

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita rilasciato il 23.08.2018 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone, che si allega, il signor [REDACTED] non è coniugato e quindi celibe.

#### DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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 - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23  
 sito in Piazzetta Nino Bixio n. 11

### Quota e tipologia del diritto

4/5 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

1/5 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 4/5

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/5

- **foglio 20, particella 130, subalterno 23**, indirizzo Piazzetta Nino Bixio n. 11, piano S1-2, interno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale: 115 mq, totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita € 883,14

#### derivante da:

- dichiarazione di variazione prot.n. 73194 del 28.08.2018 per diversa distribuzione degli spazi interni

#### confini:

- dell'appartamento: su due lati muri perimetrali, su un lato vano scale e pianerottolo condominiali, su un lato proprietà di terzi;
- della cantina: su due lati proprietà di terzi, su un lato corridoio condominiale, su un lato muro perimetrale.

#### Note:

Unità facenti parte del fabbricato condominiale eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni al Fg. 20 mapp. 130 - ente urbano di Ha 0.22.50.

#### Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** demolizione della parete divisoria fra la veranda e la cucina per realizzare un unico vano.

Regolarizzata mediante: dichiarazione di variazione prot.n. 73194 del 28.08.2018 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** centro città

**Area urbanistica:** zona Bve - residenziali con mantenimento della volumetria esistente

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Possesso:** Libero.

## 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

**Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

### Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
**Iscritta a Pordenone in data 12/01/2009 ai nn. 297/54**  
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 5/09/2013 ai nn. 12308/1768**  
Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.229,34.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)  
**Iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3353/504**  
Importo ipoteca: € 383.671,44; Importo capitale: € 191.835,72
- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo  
**Iscritta a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1976/283**  
Importo ipoteca: € 42.862,62; Importo capitale: € 21.431,31
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3361/484**  
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.965,06
- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A.

contro [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo

**Iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7229/1249**

Importo ipoteca: € 223.839,84; Importo capitale: € 111.919,92

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED]** Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.200,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 8.634,32

Si allegano:

- verbale d'assemblea generale del 13.09.2017
- piano di riparto bilancio consuntivo 1.07.2016-30.06.2017
- piano di riparto bilancio preventivo 1.07.2017-30.06.2018

inviati il 19.07.2018 dalla [REDACTED] quale amministratrice del [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** 15,74/1000

I rapporti fra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sub A all'atto 27.04.1965 rep.n. 36298 not. Salice.

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: classe F**

**Note:** L'attestato, redatto il 10.09.2018 con validità sino al 10.09.2028, è stato depositato il 10.09.2018 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 23073-2018-PN-APE-DEF; prot. INSIEL TS1-REGAPE-2018-0022192.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23

- [REDACTED] - propr. per 1/2; In forza di atto di compravendita a rogito di not. Severino Pirozzi, in data 14.11.1978 rep.n. 7094; trascritto a Pordenone, in data 20/11/1978 ai nn. 9813/8712
- [REDACTED] - propr. per 1/6 ciascuno; In forza di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] den.n. [REDACTED] Ufficio Registro di Pordenone; trascritta a Pordenone, in data 15/09/2015, ai nn. [REDACTED]

- [redacted] propr. per 4/5 e [redacted] - propr. per 1/5; In forza di atto di stralcio quota divisionale a rogito di not. Luca Sioni, in data 23.07.2014 rep.n. 45438; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2014 ai nn. 9351/7011.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla osta prof.n. 33250 del 27.09.1963**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso negozi, uffici e abitazioni
- **Nulla osta prof.n. 35452 del 18.01.1965**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di n. 1 piano in sopraelevazione e modifica 14° piano
- **Nulla osta di variante prof.n. 8124 del 27.03.1965**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: varianti al progetto autorizzato il 27.09.1963 prof.n. 33250
- **Autorizzazione di abitabilità in data 30.08.1967 prof.n. 14776**
- **D.I.A. del 7.02.2005 prof.n. 9624/2005**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: risanamento e riparazione delle facciate
- **D.I.A. prof.n. 28523/A del 21.04.2008**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: opere di adeguamento degli scarichi delle acque reflue ed allacciamento alla fognatura comunale
- **D.I.A. prof.n. 4657/A del 21.01.2009**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: variante alla D.I.A. prof.n. 28523 del 2008

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- chiusura a veranda del terrazzino del pranzo-soggiorno (volume inferiore a mc 25)
- chiusura a veranda del terrazzino della cucina, e demolizione della parete divisoria fra i due locali per realizzare un unico vano

**Regolarizzabili mediante:** opere sanabili ai sensi dell'art. 50, comma 3 (piano casa) L.R. 19/2009 e la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di un'oblazione di € 619,20 (€ 516,00 + 20%).

Costo complessivo indicativo della sanatoria (oblazione, spese tecniche ecc...): **€ 1.500,00**

**Oneri totali € 1.500,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

**Note**

Ai fini della commerciabilità si allega copia dell'attestazione rep.n. 52183/2018 del 23.07.2018 rilasciata dal Comune di Pordenone, da cui risulta che per l'unità d'interesse non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e successive modifiche.

**-7.2 Conformità urbanistica****DESCRIZIONE****COMUNE DI PORDENONE**

Si tratta di un appartamento al secondo piano, con cantina al piano scantinato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio Ariston - 2° Lotto - scala B". L'edificio fa parte di un complesso condominiale situato nel centro cittadino composto da n. 4 fabbricati multipiano suddivisi in due lotti: il primo (Lotto 1 - mapp. 1800) è costituito dalla Torre Ariston su Piazzetta Nino Bixio e dalla Palazzina prospiciente e parallela a Via Beato Odorico; il secondo (Lotto 2 - mapp. 130) è costituito da n. 2 Palazzine su Piazzetta Nino Bixio, una con due scale (A e B), e l'altra con una scala (C).

Il complesso è delimitato a nord da Via Cairoli e ad est da Via Beato Odorico; ad ovest è collegato a Corso Garibaldi attraverso una galleria pedonale con esercizi commerciali (galleria "Ariston"), ed un accesso carraio.

Sul lato prospiciente Via Beato Odorico vi sono due accessi carrai regolati da sbarre meccaniche ed un parcheggio ad uso pubblico esterno alle sbarre.

All'interno dell'area condominiale sono presenti due piazzali asfaltati destinati a parcheggio privato condominiale.

Da quanto riferito dall'amministratore del condominio, la proprietà è in possesso di una tessera (sbarra) per l'accesso al parcheggio condominiale, dove i posti non sono assegnati.

\* \* \*

L'unità oggetto di stima fa parte di un fabbricato di dieci piani fuori terra serviti anche da ascensore, ed uno scantinato, con accesso da Piazzetta Nino Bixio n. 11.

Il pavimento e le pareti dell'atrio condominiale sono rivestiti in marmo; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato; i gradini delle scale di collegamento fra i vari piani sono rivestiti in marmo, con corrimano in acciaio; le pareti sono intonacate al civile o rivestite con carta da parati.

L'appartamento, identificato con l'interno n. 4, è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina (composta da ex veranda e ripostiglio con lavello), disimpegno, bagno, ripostiglio, servizio igienico e n. 2 camere, per complessivi mq. 107 ca., nonché veranda di mq. 6 ca.

Presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in marmo nell'ingresso, in piastrelle di ceramica nella cucina, bagni, disimpegno, ripostiglio ed in una camera, ed in palchetti nel pranzo-soggiorno e nell'altra camera;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile (con distacchi di pittura nella veranda annessa alla cucina e nel bagno principale);

- portoncino d'ingresso e porte interne in tamburato di noce, cieche o vetrate, alcune con sovraluca;
- finestre e porte-finestre in legno tinto, con vetro singolo;
- avvolgibili in pvc;
- soglie e davanziali in marmo;
- serramenti delle verande in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con frutti Ticino e salvavita; il riscaldamento è centralizzato a gas metano, ed è garantito da termosifoni lamellari in acciaio.

Vi è inoltre impianto aria condizionata con n. 2 split, ed impianto citofonico.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme di sicurezza.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzi artesiani e la distribuzione dell'acqua negli alloggi e nei servizi con autoclavi; le acque nere e saponate sono convogliate nella fognatura comunale.

\*\*\*

La cantina al piano scantinato è identificata con il n. 13, misura mq. 7 ca. ed ha pavimento in cemento e porta in lamiera verniciata.

\*\*\*

I beni sono posti nel centro cittadino in zona residenziale intensiva, adiacente al centro storico, di buona commerciabilità.

L'alloggio necessita di alcuni interventi di manutenzione, in particolare il ripristino dei palchetti danneggiati.

#### Quota e tipologia del diritto

4/5 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: vedova

1/5 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: celibe

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	107,00	€ 750,00
veranda	sup reale lorda	0,50	3,00	€ 750,00
cantina	sup reale lorda	0,50	3,50	€ 750,00

**113,50**

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione edilizio-urbanistica.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate:

**Anno 2017 – Semestre 2**

**Codice Zona B3 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	850,00	1.250,00

Si segnala che il borsino immobiliare F.I.M.A. relativo all'annualità 2016/2017 indica, per appartamenti usati in zona interno Ring, un valore al metroquadrato da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 1.400,00.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato, come da disposizioni del G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.**

**Elenco fonti:**

Quotazioni O.M.I., borsino F.I.M.A., aste giudiziarie, indagini di mercato.



**8.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	107,00	€ 750,00	€ 80.250,00
veranda	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
cantina	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.125,00
Valore corpo	€ 85.125,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 85.125,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 85.125,00</b>

\*\*\*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
COMUNE DI PORDENONE				
<b>A - Fg. 20 mapp. 130 sub. 23</b>	appartamento al p.2 e cantina al p.S1 del "Condominio Ariston - scala B", sito in P.fta Nino Bixio n. 11	113,50	€ 750,00	€ 85.125,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% (come da disposizioni del G.E.).	€ 12.768,75
Spese per regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:**

**Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni** € **70.800,00**  
**nello stato di fatto in cui si trova:**



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

**Identificativo corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Identificativo corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

sito in Via Carducci n. 1/A

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: [redacted]

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] - propr. per 1/2

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/2

- **foglio 34, particella 279, subalterno 2**, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 1/A, piano 1, interno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale: 81 mq, totale escluse aree scoperte: 78 mq, rendita € 632,66
- **foglio 34, particella 279, subalterno 64**, indirizzo Via Giosuè Carducci n. 1, piano T, scala A, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale totale: 41 mq, rendita € 129,94

#### derivante da:

- il sub. 64 deriva da fusione del 4.07.2017 prot.n. PN0061599 degli originari ex sub. 29-30-35.

#### confini:

- dell'appartamento: su due lati muri perimetrali, su un lato proprietà di terzi e corridoio condominiale
- del garage: su due lati proprietà di terzi, su un lato zona di manovra condominiale

#### Note:

Unità facenti parte del fabbricato condominiale eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni al Fg. 34 mapp. 279 - ente urbano di Ha 0.12.30.

#### Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica

**Area urbanistica:** zona B1,5(\*) - residenziale a moderata densità (\*ambiti residenziali in ambito PAIL)

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Identificativo corpo:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Possesso:** Libero.

**12. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Dati relativi ai corpi:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
**Iscritta a Pordenone in data 26/03/2010 ai nn. 4851/937**  
Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 150.000,00.  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)  
**Iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3353/504**  
Importo ipoteca: € 383.671,44; Importo capitale: € 191.835,72  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.
- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo  
**Iscritta a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1976/283**  
Importo ipoteca: € 42.862,62; Importo capitale: € 21.431,31  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3361/484**  
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.965,06  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.

- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
**Iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7229/1249**  
Importo ipoteca: € 223.839,84; Importo capitale: € 111.919,92  
Note  
Colpisce gli originari sub. 29-30-35.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

Identificativo corpo: B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 3.500,00 circa**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 950,00

Si allega comunicazione del 4.09.2018 inviata tramite e.mail dal [REDACTED] quale amministratore del [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** 587/10.000 per il sub. 2, e 118/10.000 per il sub. 64**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe G**Note:** L'attestato, redatto il 5.09.2018 con validità sino al 5.09.2028, è stato depositato il 5.09.2018 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 22794-2018-PN-APE-DEF; prof. INSIEL TS1-REGAPE-2018-0021916.**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2**Dati relativi ai corpi:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

- [REDACTED] - propr. per 1/3 ciascuno; In forza di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai [REDACTED] - in morte di [REDACTED] apertasi in data 8/04/2014, den.n. 668 vol. 9990 Ufficio Registro di Pordenone; trascritta a Pordenone in data 15/09/2015, ai nn. 11744/8277
- [REDACTED] propr. per 1/2 e [REDACTED] propr. per 1/2; In forza di atto di stralcio quota divisionale a rogito di not. Luca Sioni, in data 23.07.2014 rep.n. 45438; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2014 ai nn. 9351/7011.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Dati relativi ai corpi:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

- **Nulla osta del 14.08.1969 prot.n. 28270**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: costruzione di n. 3 fabbricati uso abitazione civile
- **Nulla osta di variante del 26.06.1972 prot.n. 48866/IV**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: variante al corpo A per modifiche interne, esterne e prospettiche
- **Autorizzazione di abitabilità in data 4.06.1973 prot.n. 28152/72**  
Per lavori: rif. al permesso di costruzione rilasciato in data 14.08.1969 n. 28270 prot.
- **D.I.A. prot.n. 45253 del 29.10.2001**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Manutenzione straordinaria opere interne - ingresso del condominio (data fine lavori dichiarata: 9.12.2002)
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 46 del 26.09.2017**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: chiusura di spazio porticato esistente per la formazione di tre garage e modifiche planimetriche

#### 15.1 Conformità edilizia:

**Dati relativi ai corpi:** A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

**Dati relativi ai corpi:** B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

#### Note

*Ai fini della commerciabilità si allega copia dell'attestazione rep.n. 52183/2018 del 26.07.2018 rilasciata dal Comune di Pordenone, da cui risulta che per le unità d'interesse non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e successive modifiche.*

#### 15.2 Conformità urbanistica

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI PORDENONE

Si tratta di un appartamento al primo piano, con garage al piano terra, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Villanova - Corpo A", sito in loc. Villanova, Via Giosuè Carducci n. 1/A.

La palazzina, di cinque piani fuori terra serviti anche da ascensore, è stata realizzata con strutture portanti costituite da fondazioni in c/c e telai in c.s.a.; murature di tamponamento in laterizio con intercapedine; tramezze interne in forati; solai di piano in latero-cemento; scale in c.a.

L'atrio condominiale ed i gradini delle scale sono rivestiti in marmo; le pareti sono intonacate al civile; il portoncino d'ingresso è in alluminio con vetro antifondamento. L'area scoperta condominiale è asfaltata e destinata a percorsi carrai per accedere alle autorimesse.

\*\*\*

L'appartamento, contraddistinto con l'interno n. 2, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 76 ca., nonché terrazzino di mq. 7 ca.

L'alloggio presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- portoncino d'ingresso e porte interne in tamburato di noce, cieche o vetrate;
- finestre e porte-finestre in legno, con vetro singolo;
- avvolgibili in pvc;
- soglie e davanzali in marmo;
- pavimento terrazzino in piastrelle di ceramica e protezione in muratura.

L'impianto elettrico (privo di salvavita) è sotto traccia, con frutti Ticino; il riscaldamento è centralizzato a gas metano, ed è garantito da ventilconvettori.

Vi è inoltre impianto citofonico.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme di sicurezza.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura stradale.

\*\*\*

Il garage, posto al piano terra, misura mq. 40 ca., ha pavimento in cemento, pareti intonacate al civile o al grezzo e serramento del tipo basculante in lamiera preverniciata, con porta pedonale.

\*\*\*

I beni sono posti in zona residenziale periferica, ed il loro stato di conservazione si può considerare in generale sufficiente.

## Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 83,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	76,00	€ 650,00
ferrazzino	sup reale lorda	0,50	3,50	€ 650,00
			<b>79,50</b>	

Superficie complessiva di circa **mq 40,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0,50	20,00	€ 700,00
			<b>20,00</b>	

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione edilizio-urbanistica.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

**Anno 2017 - Semestre 2**

**Codice Zona D1 - destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	950,00
box	normale	800,00	1.100,00

Si segnala che il borsino immobiliare F.I.M.A. relativo all'annualità 2016/2017 indica, per appartamenti usati in loc. Villanova, un valore al metroquadrato da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00.

\*\*\*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato, come da disposizioni del G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

#### Elenco fonti:

Quotazioni O.M.I., borsino F.I.M.A., aste giudiziarie, indagini di mercato.

### 16.2 Valutazione corpi:

#### A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.675,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	76,00	€ 650,00	€ 49.400,00
terrazzino	3,50	€ 650,00	€ 2.275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.675,00
Valore corpo	€ 51.675,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 51.675,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 51.675,00</b>

#### B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.000,00
Valore corpo	€ 14.000,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 14.000,00</b>



**Riepilogo:**

ID	immobile	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore dritto e giusto
<b>COMUNE DI PORDENONE</b>				
<b>A - Fg. 34 mapp. 279 sub. 2</b>	appartamento al p.I del "Condomi- nio Villanova". - corpo A, sito in Via G. Carducci n. 1/A,	79,50	€ 51.675,00	€ 51.675,00
<b>B - Fg. 34 mapp. 279 sub. 64</b>	garage al p.I	20,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 65.675,00</b>

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% (come da disposizioni del G.E.). € 9.851,25

**16.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:**

**Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: € 55.800,00**

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

**Identificativo corpo: A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6  
**Identificativo corpo: B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22  
**Identificativo corpo: C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20  
 sito in Via Vallenoncello n. 16/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: coniugato in comunione legale dei beni (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/1 - bene personale

- **foglio 31, particella 289, subalterno 6**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B, piano 1, interno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie catastale totale: 54 mq, totale escluse aree scoperte: 52 mq, rendita € 441,57
- **foglio 31, particella 289, subalterno 22**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B, piano S1, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, superficie catastale totale: 6 mq, rendita € 11,36
- **foglio 31, particella 289, subalterno 20**, indirizzo Via Vallenoncello n. 16/B, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie catastale totale: 15 mq, rendita € 85,22

confini:

- dell'appartamento: su due lati muri perimetrali, su un lato vano scale e pianerottolo condominiali
- della cantina: su due lati proprietà di terzi, su un lato corridoio condominiale
- del garage: su un lato proprietà di terzi, su un lato zona di manovra condominiale, su un lato muro perimetrale

Note:

Unità facenti parte del fabbricato condominiale eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni al Fg. 31 mapp. 289 - ente urbano di Ha 0.11.30.

Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica

**Area urbanistica:** zona B1,5(\*) - residenziale a moderata densità (\*ambiti residenziali in ambito PAI)

**19. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Identificativo corpo: B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Identificativo corpo: C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Occupato con contratto di locazione (\*)**

(\*) Gli immobili sono locati (con l'arredo, che non è oggetto di stima ed alienazione) con contratto registrato il 29.07.2016 al n. 3155 - serie 3T, della durata di anni quattro dal 1.07.2016 al 30.06.2020, per il canone annuo di € 4.260,00.

Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare di Cividale, trascritto il 23.11.2017.

**Si ritiene che il canone concordato sia congruo.**

**20. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi ai corpi: A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Dati relativi ai corpi: B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Dati relativi ai corpi: C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
**Iscritta a Pordenone in data 26/03/2010 ai nn. 4851/937**  
Importo ipoteca: € 262.500,00; Importo capitale: € 150.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento  
immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Identificativo corpo: B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Identificativo corpo: C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.750,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00**

Si allega e.mail inviata il 17.07.2018 dal [redacted] quale amministratore del [redacted]

**Millesimi di proprietà: 42,37/1000**

- comunicati dall'Amministratore con e.mail del 29.08.2018, che si allega. Si segnala che nella nota di trascrizione del 16.12.1982 nn. 11678/9528 relativa all'atto di compravendita del 19.11.1982 rep.n. 17010 not. Pirozzi, titolo di provenienza al [redacted] che si allega, per le unità trasferite viene indicata la complessiva quota di 51,04/1000 sulle parti comuni.

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe G**

**Note:** L'attestato, redatto il 23.06.2014 con validità sino al 23.06.2024, è stato depositato il 23.06.2014 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 13868-2014-PN-APE-DEF.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati relativi ai corpi A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Dati relativi ai corpi B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Dati relativi ai corpi C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

- [redacted] - propr. per 1/3; In forza di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri [redacted] - in morte di [redacted] apertasi in data [redacted] den.n. 668 vol. 9990 Ufficio Registro di Pordenone; trascritta a Pordenone, in data 15/09/2015, ai nn. 11744/8277
- [redacted] - propr. per 1/1; In forza di atto di stralcio quota divisionale a rogito di not. Luca Sioni, in data 23.07.2014 rep.n. 45438; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2014 ai nn. 9351/7011.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dati relativi ai corpi A** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6

**Dati relativi ai corpi B** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22

**Dati relativi ai corpi C** - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20

- **Concessione n. 22218/IV° del 19.12.1977**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale residenziale denominato Cond. "River" in prosecuzione all'edificio esistente
- **Concessione n. 7007/IV° del 28.06.1979**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: variante al progetto autorizzato in data 19.12.1977 n. 22218/IV prof.
- **Concessione n. 9869/13755 del 9.09.1980**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: variante al progetto autorizzato in data 19.12.1977 e voltura da [redacted]
- **Autorizzazione di abitabilità in data 6.01.1981 prof.n. 13756/80**



**DESCRIZIONE****COMUNE DI PORDENONE**

Si tratta di un appartamento al primo piano, con cantina ed autorimessa al piano scantinato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio River - Corpo B", sito in loc. Vallenoncello, Via Vallenoncello n. 16/B.

La palazzina, di cinque piani fuori terra serviti anche da ascensore, destinata a negozi ed abitazioni, è stata realizzata con fondazioni del tipo continuo a travi rovesce in c.a.; muratura al piano scantinato in getto di c.a.; struttura portante costituita da telai in c.a. e solai in latero-cemento; scale in c.a.; tetto su foratine con copertura in lamiera; tamponamenti in laterizio, con intonaco esterno del tipo graffiato.

L'atrio condominiale ha pavimentazione in marmo, che riveste anche i gradini delle scale comuni; pareti intonacate al civile e portoncino d'ingresso in alluminio e vetro. L'area scoperta condominiale antistante l'edificio è destinata a marciapiede, strada di manovra e parcheggi asfaltati.

L'accesso alle autorimesse e la zona di manovra sono pavimentati in calcestruzzo.

\*\*\*

L'appartamento, identificato con l'interno n. 2, è composto da ingresso-pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, per complessivi mq. 52 ca., nonché terrazzino di mq. 6 ca.

L'alloggio presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel bagno e nel terrazzino, ed in palchetti di rovere nella camera;
- pareti angolo cottura e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile (nel bagno vi sono ancora tracce di una vecchia infiltrazione d'acqua);
- portoncino d'ingresso e porte interne in tamburato di noce;
- finestre e porte-finestre in legno verniciato, con vetro semidoppio;
- avvolgibili in pvc;
- soglie e davanziali in marmo.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con frutti Ticino; il riscaldamento è autonomo, funzionante a gas metano, ed è garantito da caldaietta Beretta, posta nel terrazzino, e ventilconvettori.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme di sicurezza.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura stradale.

\*\*\*

La cantina, di mq. 5 ca., ha pavimento in cemento liscio e porta in lamiera zincata. Il garage, di mq. 16 ca., ha anch'esso pavimento in cemento liscio e portone del tipo basculante in lamiera preverniciata.

\*\*\*

I beni sono posti in zona residenziale periferica, ed il loro stato di conservazione si può considerare in generale sufficiente.

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - coniugato in comunione legale dei beni (bene personale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 58,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	52,00	€ 600,00
terrazzino	sup reale lorda	0,50	3,00	€ 600,00

**55,00**Superficie complessiva di circa **mq 5,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantina	sup reale lorda	0,50	2,50	€ 600,00

**2,50**Superficie complessiva di circa **mq 16,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0,50	8,00	€ 650,00

**8,00****24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione edilizio-urbanistica;
- stato di possesso (locazione in corso).

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate:

**Anno 2017 – Semestre 2**

**Codice Zona D2 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	950,00
box	normale	800,00	1.100,00

Si segnala che il borsino immobiliare F.I.M.A. relativo all'annualità 2016/2017 indica, per appartamenti usati in loc. Vallenoncello, un valore al metroquadrato da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00.

\*\*\*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato, come da disposizioni del G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.**

**Elenco fonti:**

Quotazioni O.M.I., borsino F.I.M.A., aste giudiziarie, indagini di mercato.

**24.2 Valutazione corpi:**

**A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	52,00	€ 600,00	€ 31.200,00
terrazzino	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.000,00
Valore corpo	€ 33.000,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 33.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 33.000,00</b>

**B - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.500,00
Valore corpo	€ 1.500,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 1.500,00</b>

**C - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	8,00	€ 650,00	€ 5.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.200,00
Valore corpo	€ 5.200,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 5.200,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 5.200,00</b>

\*\*\*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>COMUNE DI FORDENONE</b>				
<b>A - Fg. 31 mapp. 289 sub. 6</b>	appartamento al p.1 del "Condomi- nio River - Corpo B", sito in loc. Val- lenoncello, Via Vallenoncello n. 16/B	55,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00
<b>B - Fg. 31 mapp. 289 sub. 22</b>	cantina al p.S1	2,50	€ 1.500,00	€ 1.500,00
<b>C - Fg. 31 mapp. 289 sub. 20</b>	garage al p.S1	8,00	€ 5.200,00	€ 5.200,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 39.700,00</b>

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% (come da disposizioni del G.E.), € 5.955,00

**24.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 3:****Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: € 33.700,00**

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

**Identificativo corpo:** A - Fg. 32 mapp. 600 sito in Via Dogana n. 40

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: [redacted]

2/9 di [redacted] Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[redacted] - piena propr. per 5/9

[redacted] - usufruttuaria per per 2/9

[redacted] - pieno propr. per 2/9

[redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 600**, indirizzo Via Dogana n. 40, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,0 vani, superficie catastale totale: 303 mq, totale escluse aree scoperte: 303 mq, rendita € 1.084,56

**derivante da:**

- dichiarazione di variazione prof.n. PN0077389 del 13.09.2018 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

**Confini:** su due lati mapp. 951 (ex mapp. 759/a), su un lato mapp. 952 (ex mapp. 759/b) e su un lato mapp. 2 del Fg. 32.

**Note**

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza distinta al catasto terreni con il:

**Fg. 32 mapp. 600 - ente urbano di Ha 0.07.00**

**Conformità catastale**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** realizzazione del w.c. al piano terra (al posto dell'esistente ripostiglio).

Regolarizzata mediante: dichiarazione di variazione prof.n. PN0077389 del 13.09.2018 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo:** B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2  
sito in Via Dogana n. 40

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

2/9 di [redacted] - **usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - piena propr. per 5/9

[redacted] - usufruttuaria per per 2/9

[redacted] - pieno propr. per 2/9

[redacted] - nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 952, subalterno 1-subalterno 2**, indirizzo Via Dogana n. 40, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale totale: 42 mq, rendita € 49,17

derivante da:

- dichiarazione di nuova costruzione prot.n. PN0077045 del 12.09.2018.

Confini:

- su un lato mapp. 600, su due lati mapp. 951 (ex mapp. 759/a) e su un lato mapp. 2 del Fg. 32.

Note

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza distinta al catasto terreni con il:

**Fg. 32 mapp. 952 - ente urbano di Ha 0.02.35**

derivante da:

- atto di aggiornamento - tipo mappale prot.n. PN0077033 del 11.09.2018, con cui l'originaria particella mapp. 759 di Ha 1.91.30 è stata divisa in mapp. 952 di Ha 0.02.35 e mapp. 951 di Ha 1.88.95

Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** mancata denuncia del fabbricato accessorio al catasto terreni ed al catasto fabbricati.

Regolarizzata mediante: atto di aggiornamento - tipo mappale prot.n. PN0077033 del 11.09.2018 e dichiarazione di nuova costruzione prot.n. PN0077045 del 12.09.2018.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: C** - Fg. 32 mapp. 951 sito in Via Dogana

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: vedova

2/9 di [redacted] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: vedova

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni**

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] - piena propr. per 5/9

[redacted] nata a [redacted] - usufruttuaria per per 2/9

[redacted] nato a [redacted] pieno propr. per 2/9

[redacted] nato a [redacted] nudo propr. per 2/9

- **foglio 32, particella 951**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 1.88.95, reddito dominicale: € 185,41, reddito agrario: € 121,98

derivante da:

- atto di aggiornamento - tipo mappale prot.n. PN0077033 del 11.09.2018, con cui l'originaria particella mapp. 759 di Ha 1.91.30 è stata divisa in mapp. 952 di Ha 0.02.35 e mapp. 951 di Ha 1.88.95

Confini:

- mapp. 541, mapp. 760 e Via Dogana, mapp. 748-255, mapp. 157-120-952-600 del Fg. 32, e mapp. 1252 del Fg. 27.

**Conformità catastale**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** la qualità catastale non corrisponde a quella attuale.

**Identificativo corpo: D** - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

2/9 di [redacted] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni**

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] - piena propr. per 5/9  
 [redacted] nata a [redacted] - usufruttuaria per per 2/9  
 [redacted] nato a [redacted] pieno propr. per 2/9  
 [redacted] nato a [redacted] nudo propr. per 2/9

- foglio 27, particella 1250, qualità semin.arbor., classe 3, superficie cata-stale 0.59.40, reddito dominicale: € 49,08, reddito agrario: € 35,28
- foglio 27, particella 1252, qualità vigneto, classe 2, superficie cata-stale 0.29.20, reddito dominicale: € 33,18, reddito agrario: € 19,60

Confini:

- i terreni formano corpo unico, posto tra i seguenti confini: mapp. 1246-1249-1251 e mapp. 951 e 2 del Fg. 32.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità catastale non corrisponde a quella attuale.

\*\*\*

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

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica - agricola

**Area urbanistica:** ambiti agricoli di riequilibrio ambientale - E4.1 (interessati in parte da fasce di rispetto dei tracciati stradali e ferroviari)

**27. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A** - Fg. 32 mapp. 600

**Identificativo corpo: B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Occupato da:** Occupati dalla [redacted]

**Identificativo corpo: C** - Fg. 32 mapp. 951

**Identificativo corpo: D** - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Occupato da:** Da quanto riferito dalla [redacted] i terreni sono in loro possesso.

**28. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi ai corpi: A** - Fg. 32 mapp. 600

**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [redacted]. Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [redacted]. Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 5/09/2013 ai nn. 12308/1768**  
Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.229,34.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)  
**Iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3353/504**  
Importo ipoteca: € 383.671,44; Importo capitale: € 191.835,72  
Note:  
Colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita.
- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ruolo  
**Iscritta a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1976/283**  
Importo ipoteca: € 42.862,62; Importo capitale: € 21.431,31  
Note:  
Colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3361/484**  
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.965,06
- **Ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
**Iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7229/1249**  
Importo ipoteca: € 223.839,84; Importo capitale: € 111.919,92  
Note:  
Colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**  
Note:  
- colpisce la quota di 5/9 di piena proprietà e di 2/9 di usufrutto di [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati relativi al corpo: **B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

Dati relativi al corpo: **C** - Fg. 32 mapp. 951

**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.  
Note: colpisce l'originario mapp. 759
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 5/09/2013 ai nn. 12308/1768**  
Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.229,34.  
Note: colpisce l'originario mapp. 759

- **ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo  
**Iscritta a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1976/283**  
Importo ipoteca: € 42.862,62; Importo capitale: € 21.431,31  
Note:
  - colpisce l'originario mapp. 759
  - colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita.
- **ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3361/484**  
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.965,06  
Note: colpisce l'originario mapp. 759
- **ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo  
**Iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7229/1249**  
Importo ipoteca: € 223.839,84; Importo capitale: € 111.919,92  
Note:
  - colpisce l'originario mapp. 759
  - colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**  
Note:
  - colpisce la quota di 5/9 di piena proprietà e di 2/9 di usufrutto di [REDACTED]
  - colpisce l'originario mapp. 759

**Identificativo corpo:** D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

**Iscrizioni di ipoteca:**

- **ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 19/11/2012 ai nn. 14051/2100**  
Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 20.414,75.
- **ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 5/09/2013 ai nn. 12308/1768**  
Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.229,34.
- **ipoteca con amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo  
**Iscritta a Pordenone in data 11/02/2016 ai nn. 1976/283**  
Importo ipoteca: € 42.862,62; Importo capitale: € 21.431,31  
Note:  
Colpisce la quota di [REDACTED] non eseguita.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Civileasing SPA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo;  
**Iscritta a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3361/484**  
Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 106.965,06

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 23/11/2017 ai nn. 15445/10573**

Note:

- colpisce la quota di 5/9 di piena proprietà e di 2/9 di usufrutto di [REDACTED]

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Affestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe E**

**Note:** L'attestato, redatto il 11.09.2018 con validità sino al 11.09.2028, è stato depositato il 11.09.2018 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 23190-2018-PN-APE-DEF; prot. INSIEL TS1-REGAPE-2018-0022304.

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati relativi ai corpi: A** - Fg. 32 mapp. 600

**Dati relativi ai corpi: B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Dati relativi ai corpi: C** - Fg. 32 mapp. 951

**Dati relativi ai corpi: D** - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

- [REDACTED] - usuf. per 1/2; In forza di atto di vendita a rogito di not. Simone Gerardi, in data 11.02.1993 rep.n. 112054; trascritto a Pordenone, in data 08/03/1993 ai nn. 2719/2194.

Note

Segue atto di identificazione catastale a rogito di not. Simone Gerardi, in data 21.12.1993 rep.n. 114175; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1994 ai nn. 712/621.

- [REDACTED] - piena propr. per 1/6 e nuda propr. per 1/6; In forza di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - in morte di [REDACTED] apertasi in data 8/04/2014, den.n. 668 vol. 9990 Ufficio Registro di Pordenone; trascritta a Pordenone, in data 15/09/2015, ai nn. 11744/8277
- [REDACTED] - piena propr. per 5/9 e usuf. per 2/9; In forza di atto di stralcio quota divisionale a rogito di not. Luca Sioni, in data 23.07.2014 rep.n. 45438; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2014 ai nn. 9351/7011.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dati relativi ai corpi: A** - Fg. 32 mapp. 600



- > **Ante 1.09.1967.**
- > **Autorizzazione n. 26151 del 27.08.1987**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: manutenzione straordinaria a fabbricato residenziale (ex mapp. 14)
- > **Autorizzazione n. 8916/94 del 28.04.1994**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: straordinaria manutenzione fabbricato rurale esistente
- > **D.I.A. di variante in corso d'opera in data 26.01.1996 prot.n. 4662**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: variante ad autorizzazione già rilasciata - lavori in corso d'opera
- > **Autorizzazione di abitabilità in data 9.04.1998 prot.n. 50847/96**  
Per lavori: rif. alla autorizzazione edilizia n. 8916/94 e succ. variante in forza del D.L. 30 del 24.01.1996 in data 26.01.1996  
Note  
L'abitabilità viene rilasciata con esclusione del portico sul lato sinistro in quanto non ultimato.
- > **Comunicazione di inizio lavori in data 29.12.1998 rep. 98/57246 - prat.n. 98/01335**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: sistemazione passo carraio di accesso

### 31.1 Conformità edilizia:

**Dati relativi ai corpi: A - Fg. 32 mapp. 600**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** realizzazione di un servizio igienico al piano terra nel sottoscala al posto del ripostiglio.

**Regolarizzabili mediante:** Tale destinazione non è attualmente sanabile se non con la realizzazione di un antibagno e la presentazione di una comunicazione di edilizia libera asseverata in sanatoria (istanza di riduzione a conformità) ed il pagamento di un'oblazione di € 258,00.

Costo complessivo indicativo della sanatoria (oblazione, spese tecniche, ecc... escluso costo opere edilizie): **€ 1.800,00**

**Oneri totali € 1.800,00**

**(quota di 5/9 di spettanza della [REDACTED] pari a € 1.000,00)**

Si segnala inoltre che i locali al piano terra e primo piano destinati a magazzino e deposito sono attualmente utilizzati, in difformità da quanto autorizzato, a studio.

Nel caso si voglia confermare questa destinazione, necessita la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (costo complessivo indicativo per oblazione, contributo di costruzione, spese tecniche ecc...: € 25.000,00).

Nella stima si è considerata la destinazione autorizzata.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

**Dati relativi ai corpi: B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** si è ipotizzata la preesistenza di un vecchio manufatto accessorio oggetto di intervento di recupero (manutenzione straordinaria o ristrutturazione) in assenza di titolo autorizzativo

**Regolarizzabili mediante:** presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, della verifica strutturale e del collaudo, con pagamento di un'oblazione di € 516,00.

Costo complessivo indicativo della sanatoria (oblazione, spese tecniche, ecc...):  
**€ 4.500,00**

**Oneri totali € 4.500,00**

(quota di 5/9 di spettanza della ██████████ pari a € 2.500,00)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

#### Note

Ai fini della commerciabilità si allega copia dell'attestazione rep.n. 52183/2018 del 26.07.2018 rilasciata dal Comune di Pordenone, da cui risulta che per le unità d'interesse non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e successive modifiche.

### 31.2 Conformità urbanistica

**Dati relativi ai corpi: A** - Fg. 32 mapp. 600

**Dati relativi ai corpi: B** - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

**Dati relativi ai corpi: C** - Fg. 32 mapp. 951

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	<b>Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale - E4.1</b>
Note	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 53212/P del 10.07.2018 del Comune di Pordenone, che si allega in copia.

**Dati relativi ai corpi: D** - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	<b>Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale - E4.1</b> interessato dalla previsione di "Fasce di rispetto dei tracciati stradali e ferroviari"
Note	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 53212/P del 10.07.2018 del Comune di Pordenone, che si allega in copia.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI PORDENONE

A - Fg. 32 mapp. 600

B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

Si tratta di un fabbricato d'abitazione rurale di due piani fuori terra e soffitta, con corpo accessorio staccato ed area scoperta pertinenziale, ubicato in loc. Vallenoncello in Via Dogana n. 40.

Gli edifici sono stati edificati anteriormente al 1.09.1967; quello principale è stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria alla fine degli anni '80 (1987), e da un ulteriore intervento di straordinaria manutenzione negli anni '90 (1994-1996).

Le opere strutturali eseguite con quest'ultimo intervento sono sostanzialmente:

- rinforzo delle fondazioni esistenti mediante rifondazione gettata a tratti, con esecuzione di doppio cordolo con collegamenti trasversali;
- consolidamento dei setti murari esistenti in elementi lapidei con iniezioni di pasta cementizia e inserimento di alcune colonne in c.a. nei punti maggiormente sollecitati;
- consolidamento mediante applicazione di rete elettrosaldata e betoncino nelle parti di setti murari costituiti da elementi in laterizio;
- consolidamento di solai in legno con sostituzione degli elementi fatiscenti e getto di cappa in c.a. armata, collaborante con la struttura lignea sottostante mediante agganci;
- esecuzione di cordolatura negli orizzontamenti collegati alla soletta in c.a.;
- copertura con orditura portante in legno (travi e capriata);
- coibentazione dei muri esterni e della copertura.

L'edificio ha muratura in mattoni e sassi a vista sul prospetto principale (caratterizzato da una graziosa meridiana) e sui fianchi, ed intonacate sul retro; grondaie e pluviali sono in rame; la copertura è in coppi; le scale in c.a.

E' composto da:

- piano terra: pranzo (con caminetto), cucina, soggiorno, servizio igienico e rampa scale di collegamento ai piani superiori, per complessivi mq. 92 ca., magazzino di mq. 77 ca. (attualmente destinato a studio) e porticati di mq. 46 ca.;
- primo piano: disimpegno, n. 4 camere, bagno e servizio igienico con antiservizio, per complessivi mq. 126 ca., deposito di mq. 37 ca. (attualmente destinato a studio) e terrazzo coperto di mq. 40 ca.;
- secondo piano: soffitta di mq. 159 ca, e locale centrale termica di mq. 4 ca.

Le finiture, di buona fattura, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella cucina, nei bagni e nella centrale termica, in mattoni levigati nel soggiorno e nel pranzo ed in palchetti negli altri locali;
- pareti intonacate al civile (con distacchi di pittura in alcuni punti);
- rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nei servizi igienici;
- soffitti con travi e tavole in legno a vista;
- scala con gradini e corrimano in noce nazionale;
- porte interne in noce nazionale, cieche o vetrate;
- finestre e porte-finestre in noce nazionale, con vetrocamera, protette da scuri della stessa essenza;
- vetrata magazzino in acciaio;

- soglie e davanzali in marmo;
- pavimento porticato in mattoni;
- pavimento terrazzo in tavole di legno e protezione in ferro lavorato.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con frutti Ticino; il riscaldamento, funzionante a gas metano, è garantito da caldaia Biasi posta nell'apposito locale e termosifoni in ghisa.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dell'impianto elettrico datata 28.09.1996 della [redacted]
- degli impianti di riscaldamento, idrosanitario ed adduzione del gas datata 1.10.1996 della [redacted]

L'edificio è provvisto inoltre di impianto videocitofonico e di impianto antifurto del tipo volumetrico.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto e la fognatura è con sado a perdere.

\*\*\*

Il corpo accessorio è posto a sud del porticato ed è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, della superficie di mq. 18 ca. per piano, destinato a deposito, con area scoperta perfinenziale.

Il primo piano è accessibile solo dall'esterno con scala a pioli.

Il preesistente vecchio edificio è stato interessato da lavori di straordinaria manutenzione o ristrutturazione negli anni '90; ha muratura in mattoni a vista; solai e tetto in travi di legno e favolato; manto di copertura in coppi; pavimento al piano terra in cemento e portone del tipo basculante rivestito in legno.

\*\*\*

L'area scoperta in prossimità dei fabbricati è inerbata e destinata a giardino; il marciapiede dell'abitazione è in mattoni mentre quello dell'accessorio è in cemento; sul fronte dell'abitazione vi è inoltre un'area lastricata con pietre ed a sud, fra il porticato ed il corpo accessorio, una zona (ex concimaia) pavimentata in mattoni.

I fabbricati, in buone condizioni generali, sono raggiungibili da Via Dogana tramite una stradina sterrata ed un ampio e caratteristico accesso carraio (posti sul mapp. 951), regolato da cancello metallico ad ante telecomandato.

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: vedova

2/9 di [redacted] **usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] stato civile: vedova

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa **mq 581,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.T	sup reale lorda	1,00	92,00	€ 1.100,00
magazzino p.T	sup reale lorda	0,80	61,60	€ 1.100,00

porticati	sup reale lorda	0,30	13,80	€ 1.100,00
abitazione p.1	sup reale lorda	1,00	126,00	€ 1.100,00
deposito p.1	sup reale lorda	0,80	29,60	€ 1.100,00
terrazzo coperto	sup reale lorda	0,30	12,00	€ 1.100,00
soffitta p.2	sup reale lorda	0,50	81,50	€ 1.100,00
<b>416,50</b>				

**Accessori:**

**Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2**

Valore a corpo: € 13.000,00

Fabbricato di due piani fuori terra, di mq. 18 ca. per piano, destinato a deposito, con area scoperta pertinenziale.

**C - Fg. 32 mapp. 951**

Il mapp. 951 è un ampio appezzamento di terreno pianeggiante di forma trapezoidale, della superficie di circa mq 19.000, che circonda a sud, est e nord i fabbricati sopra descritti.

Il fondo, di natura prevalentemente calcarea, non è soggetto ad esondazione ed è stato interessato negli anni '90 da un intervento di impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve (e di alcune conifere), della superficie di circa mq 17.000, per la produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale; di produzione di legname da opera.

Vi si accede direttamente da Via Dogana dal cancello posto al civ.n. 40, o da altro cancello di servizio posto sull'angolo nord-est del lotto, in prossimità del rilevato autostradale.

Il terreno è delimitato lungo la via pubblica con rete plastificata e siepi "Allandi", a nord con rete plastificata ed a sud ed ovest, verso la proprietà di terzi, con rete plastificata e siepi di lauro.

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

2/9 di [redacted] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Superficie complessiva di mq.cat 18.895,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 951	sup reale lorda	1,00	18.895,00	€ 6,00

**18.895,00**

**D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252**

I mapp. 1250 e 1252 del Fg. 27 identificano un terreno pianeggiante di forma trapezoidale, della superficie di circa mq 8.800, posto ad ovest del mapp. 951 del Fg. 32 sopra descritto, da cui vi si accede attraverso l'ingresso di Via Dogana n. 40 o il cancello secondario posto sull'angolo nord-est.

Il fondo, di natura prevalentemente calcarea, non è soggetto ad esondazione ed è stato interessato negli anni '90 da un intervento di impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve per la produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale; di produzione di legname da opera.

Il terreno è ben delimitato verso le proprietà di terzi con fossati o rete plastificata.

**Quota e tipologia del diritto**

5/9 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

2/9 di [redacted] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [redacted] - stato civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: [redacted]  
 [redacted] - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: [redacted]

Superficie complessiva di **mq. cat 8.860,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 1250	sup reale lorda	1,00	5.940,00	€ 5,00
mapp. 1252	sup reale lorda	1,00	2.920,00	€ 5,00

**8.860,00**

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

per i fabbricati:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione edilizio-urbanistica;

per i terreni:

- ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione urbanistica, coltura posta in essere.

Quale fonte indiretta si indicano per i fabbricati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e per i terreni i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2017 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

**Valori OMI****Anno 2017 - Semestre 2****Codice Zona D2 - destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	950,00
ville e villini	normale	950,00	1.350,00

**Valori Agricoli medi della provincia****Annualità 2017****Regione agraria n. 3**

N. 10 pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco d'impianto	48.500,00

Ai fini della stima, il diritto di usufrutto a favore della Signora [REDACTED] è stato calcolato al saggio di interesse legale dello 0,30% (coeff. 90), ed è quindi pari al 27% della piena proprietà.

\* \* \*

**DIVISIBILITA'**

I fabbricati non sono né comodamente né convenientemente divisibili, costituendo un'unica entità residenziale, in cui le componenti sono complementari le une con le altre.

Anche gli immobili nel loro complesso non si prestano a formare lotti in natura proporzionali alle quote di spettanza dei condividenti, se non con la creazione di servitù e di un conguaglio alquanto oneroso.

Lo scrivente procede quindi alla valutazione della quota staggita (5/9 di piena proprietà e 2/9 di usufrutto), quale mera frazione del valore stimato per l'intera piena proprietà.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato, come da disposizioni del G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.**

**Elenco fonti:**

Quotazioni O.M.I., aste giudiziarie, indagini di mercato.



## 32.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 32 mapp. 600

B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-sub. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 458.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.T	92,00	€ 1.100,00	€ 101.200,00
magazzino p.T	61,60	€ 1.100,00	€ 67.760,00
porticati	13,80	€ 1.100,00	€ 15.180,00
abitazione p.l	126,00	€ 1.100,00	€ 138.600,00
deposito p.l	29,60	€ 1.100,00	€ 32.560,00
terrazzo coperto	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
soffitta p.2	81,50	€ 1.100,00	€ 89.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 458.150,00
Valore corpo	€ 458.150,00
Valore accessori	€ 13.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 471.150,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (5/9 piena propr. e 2/9 usufrutto)</b>	<b>€ 290.019,00</b>

C - Fg. 32 mapp. 951

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.370,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 951	18.895,00	€ 6,00	€ 113.370,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.370,00
Valore corpo	€ 113.370,00
Valore accessori	€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 113.370,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (5/9 piena propr. e 2/9 usufrutto)</b>	<b>€ 69.785,53</b>

D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 1250 - 1252	8.860,00	€ 5,00	€ 44.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.300,00
Valore corpo	€ 44.300,00
Valore accessori	,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 44.300,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (5/9 piena propr. e 2/9 usufrutto)</b>	<b>€ 27.269,11</b>

\*\*\*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>COMUNE DI FORDENONE</b>				
<b>A - Fg. 32 mapp. 600 B - Fg. 32 mapp. 952 sub. 1-mapp. 952 sub. 2</b>	fabbricato di- abitazione rurale e corpo accesso- rio staccato, ubi- cato in loc. Val- lenoncello in Via Dogana n. 40		€ 471.150,00	€ 290.019,00
<b>C - Fg. 32 mapp. 951</b>	terreno	18.895,00	€ 113.370,00	€ 69.785,53
<b>D - Fg. 27 mapp. 1250 e mapp. 1252</b>	terreno	8.860,00	€ 44.300,00	€ 27.269,11
		<b>TOTALE</b>		<b>€ 387.073,64</b>

**32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% (come da disposizioni del G.E.).	€ 58.061,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (fabbricati)	€ 3.500,00

**32.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 4:**

<b>Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 325.500,00</b>
--	---------------------

## Allegati

### Lotto 1 - Piazzetta Nino Bixio n. 11

#### DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa in scala 1:1000
- 1.2 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0073194 del 28.08.2018
- 1.3 planimetria scala 1:200
- 1.4 visura attuale al c.f.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 2.1 A.P.E. del 10.09.2018 - cod. 23073-2018-PN-APE-DEF

#### PENDENZE CONDOMINIALI

- 3.1 verbale assemblea ordinaria del 13.09.2017
- 3.2 ripartizione spese bilancio consuntivo gestione 1.07.2016-30.06.2017
- 3.3 ripartizione spese bilancio preventivo gestione 1.07.2017-30.06.2018

#### DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 4.1 nulla osta prot.n. 33250 del 27.09.1963
- 4.2 nulla osta prot.n. 35452 del 18.01.1965
- 4.3 nulla osta di variante prot.n. 8124 del 27.03.1965
- 4.4 autorizzazione di abitabilità in data 30.08.1967 prot.n. 14776
- 4.5 D.I.A. del 7.02.2005 prot.n. 9624/2005
- 4.6 D.I.A. prot.n. 28523/A del 21.04.2008
- 4.7 D.I.A. prot.n. 4657/A del 21.01.2009

#### CERTIFICATI COMUNALI

- 5.1 attestazione rep.n. 52183 del 23.07.2018 ai sensi degli artt. 40-41 della L. 47/85
- 5.2 estratto zonizzazione scala 1:1000

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6.1 fotografia aerea (google maps)
- 6.2 n. 20 fotografie

### Lotto 2 - Via Carducci n. 1/A

#### DOCUMENTI CATASTALI

- 7.1 mappa in scala 1:2000
- 7.2 elaborato planimetrico (parziale) scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 7.3 visura attuale al c.f.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 8.1 A.P.E. del 5.09.2018 - cod. 22794-2018-PN-APE-DEF

#### PENDENZE CONDOMINIALI

- 9.1 comunicazione del 4.09.2018 dell'Amministratore di Condominio

#### DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 10.1 nulla osta del 14.08.1969 prot.n. 28270

- 10.2 nulla osta di variante del 26.06.1972 prot.n. 48866/IV con pianta piano tipo scala 1:50
- 10.3 autorizzazione di abitabilità in data 4.06.1973 prot.n. 28152/72
- 10.4 D.I.A. prot.n. 45253 del 29.10.2001 con piante progetto scala 1:100 e 1:50
- 10.5 permesso di costruire in sanatoria n. 46 del 26.09.2017 con pianta progetto scala 1:100

#### **CERTIFICATI COMUNALI**

- 11.1 attestazione rep.n. 52183 del 26.07.2018 ai sensi degli artt. 40-41 della L. 47/85
- 11.2 estratto zonizzazione scala 1:1000

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 12.1 fotografia aerea (google maps)
- 12.2 n. 16 fotografie

### **Lotto 3 - Via Vallenoncello n. 16/B**

#### **DOCUMENTI CATASTALI**

- 13.1 mappa in scala 1:2000
- 13.2 n. 3 planimetrie scala 1:200
- 13.3 visura attuale al c.f.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 14.1 A.P.E. del 23.06.2014 - cod. 13868-2014-PN-APE-DEF

#### **STATO OCCUPATIVO**

- 15.1 contratto di locazione del 1.07.2016 con ricevuta di registrazione

#### **PENDENZE CONDOMINIALI - MILLESIMI DI PROPRIETA'**

- 16.1 comunicazione del 17.07.2018 dell'Amministratore di Condominio
- 16.2 comunicazione del 29.08.2018 dell'Amministratore di Condominio

#### **DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE**

- 17.1 concessione n. 22218/IV° del 19.12.1977 con piante progetto scala 1:100
- 17.2 concessione n. 7007/IV° del 28.06.1979
- 17.3 concessione n. 9869/13755 del 9.09.1980
- 17.4 autorizzazione di abitabilità in data 6.01.1981 prot.n. 13756/80
- 17.5 concessione in sanatoria del 16.06.2000 - prat.n. 1971, rep.n. 23449/86 con planimetria

#### **CERTIFICATI COMUNALI**

- 18.1 attestazione rep.n. 52183 del 23.07.2018 ai sensi degli artt. 40-41 della L. 47/85
- 18.2 estratto zonizzazione scala 1:1000

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 19.1 fotografia aerea (google maps)
- 19.2 n. 12 fotografie

### **Lotto 4 - Via Dogana n. 40**

#### **DOCUMENTI CATASTALI**

- 20.1 mappa in scala 1:2000 Fg. 32 e F. 27
- 20.2 atto di aggiornamento - tipo mappale prot.n. PN0077033 del 11.09.2018
- 20.3 ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot.n. PN 0077045 del 12.09.2018
- 20.4 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0077389 del 13.09.2018
- 20.5 elaborato planimetrico e planimetria mapp. 952 scala 1:200
- 20.6 planimetria mapp. 600 scala 1:200
- 20.7 visura attuale al c.f. e c.t.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 21.1 A.P.E. del 11.09.2018 - cod. 23190-2018-PN-APE-DEF

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- 22.1 del 28.09.1996 per impianto elettrico
- 22.2 del 1.10.1996 per impianto riscaldamento, idrosanitario ed adduzione del gas

**DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE**

- 23.1 autorizzazione n. 26151 del 27.08.1987
- 23.2 autorizzazione n. 8916/94 del 28.04.1994
- 23.3 D.I.A. di variante in corso d'opera in data 26.01.1996 prot.n. 4662 con piante progetto scala 1:50
- 23.4 autorizzazione di abitabilità in data 9.04.1998 prot.n. 50847/96
- 23.5 comunicazione di inizio lavori in data 29.12.1998 rep. 98/57246 - prat.n. 98/01335 con pianta scala 1:50-1:20

**CERTIFICATI COMUNALI**

- 24.1 certificato di destinazione urbanistica del 9.07.2018
- 24.2 estratto zonizzazione scala 1:1000
- 24.3 attestazione rep.n. 52183 del 26.07.2018 ai sensi degli artt. 40-41 della L. 47/85

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 25.1 fotografia aerea (google maps)
- 25.2 n. 46 fotografie

nonché

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

- 26.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità sino al 4.07.2018
- 26.2 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità sino al 4.07.2018
- 26.3 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con elenco sintetico delle formalità sino al 4.07.2018

**TITOLI DI PROVENIENZA**

- 27.1 atto di compravendita del 14.11.1978 rep.n. 7094 not. Severino Pirozzi (Lotto 1)
- 27.2 nota di trascr. del 16.12.1982 nn. 11678/9528 (Lotto 3)
- 27.3 atto di vendita del 11.02.1993 rep.n. 112054 not. Simone Gerardi e nota di trascr. del 19.01.1994 nn. 712/621 (Lotto 4)
- 27.4 successione in morte di [REDACTED] presentata l'8.04.2014 ai nn. 668/9990/14 Ufficio Registro di Pordenone, e relativa nota di trascr. del 15.09.2015 nn. 11744/8277

(tutti i Lotti)


27.5 atto di accettazione espressa di eredità e stralcio quota divisionale del 23.07.2014 rep.n. 45438 not. Luca Sioni (tutti i Lotti)

**STATO CIVILE**

- 28.1 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della [redacted] rilasciato il 23.08.2018
- 28.2 certificato di morte del [redacted] rilasciato il 23.08.2018
- 28.3 estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita del [redacted] rilasciato il 23.08.2018
- 28.4 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [redacted] rilasciato il 6.08.2018

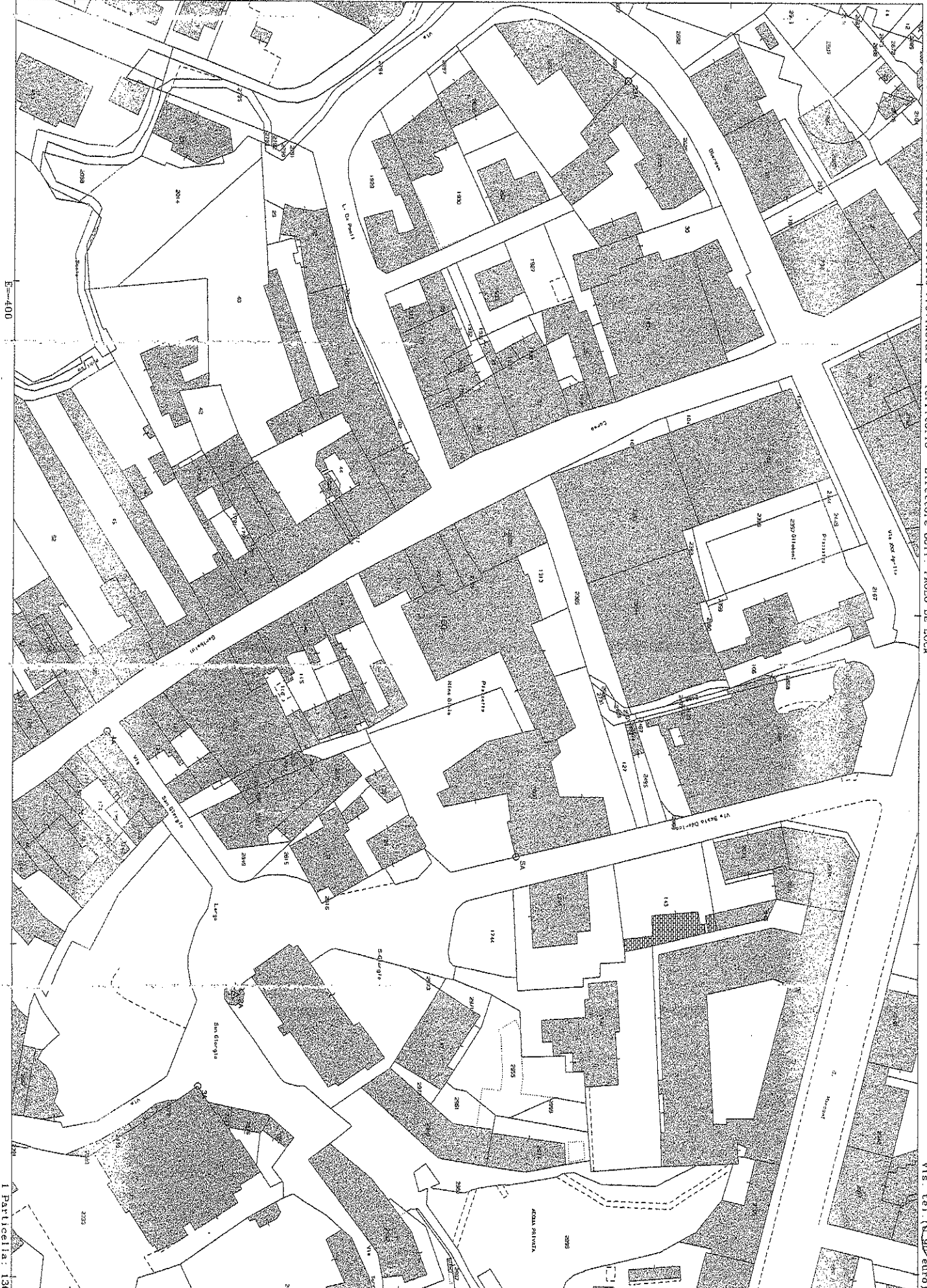
Pordenone, 20 settembre 2018

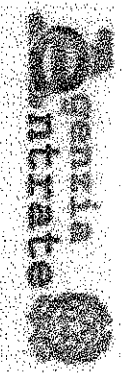
L'Esperto alla stima  
**dotf.geom. Pietro Canale**



CANALE  
PIETRO  
554

COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
P O R D E N O N E





**Direzione Provinciale  
di Pordenone**  
Ufficio Provinciale - Territorio

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Data: 28/08/2018  
Ora: 10.33.08  
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	
Protocollo n.: PN0073194	Comune di PORDENONE (Codice: F5AA)
Codice di Riscontro: 000A2487P	Unità a destinazione ordinaria n.: -
Operatore: SPNNNA	Unità a dest. speciale e particolare n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
	Unità in variazione n.: 1
	Unità in costituzione n.: -
	Unità in soppressione n.: -

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	V		20	130	23	PIAZZETTA NINO BIXIO n. 11, p. S1-2	U	A02	03	6	115	883,14	

Riservato all'Ufficio      Prospetto di liquidazione n. 17946/2018      Importo della liquidazione: Euro 50,00      Data: 28/08/2018      Protocollo accettazione n.: PN0073194/2018      L'incaricato

92



(1.3)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0073194 del 28/08/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzetta Nino Bixio

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 130  
Subalterno: 23

Compilata da:  
Canale Pietro

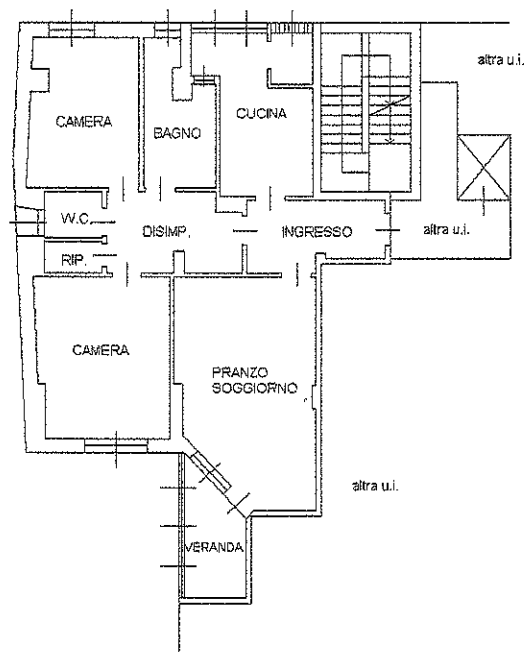
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

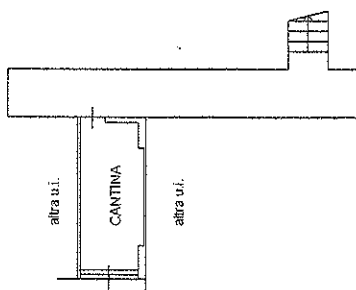
N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO  
H = mt. 2,80



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H = mt. 2,30



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 130 - Subalterno: 23 >



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2018

Data: 17/09/2018 - Ora: 14.58.03  
Visura n.: T198017 Pag: 3

Segue

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

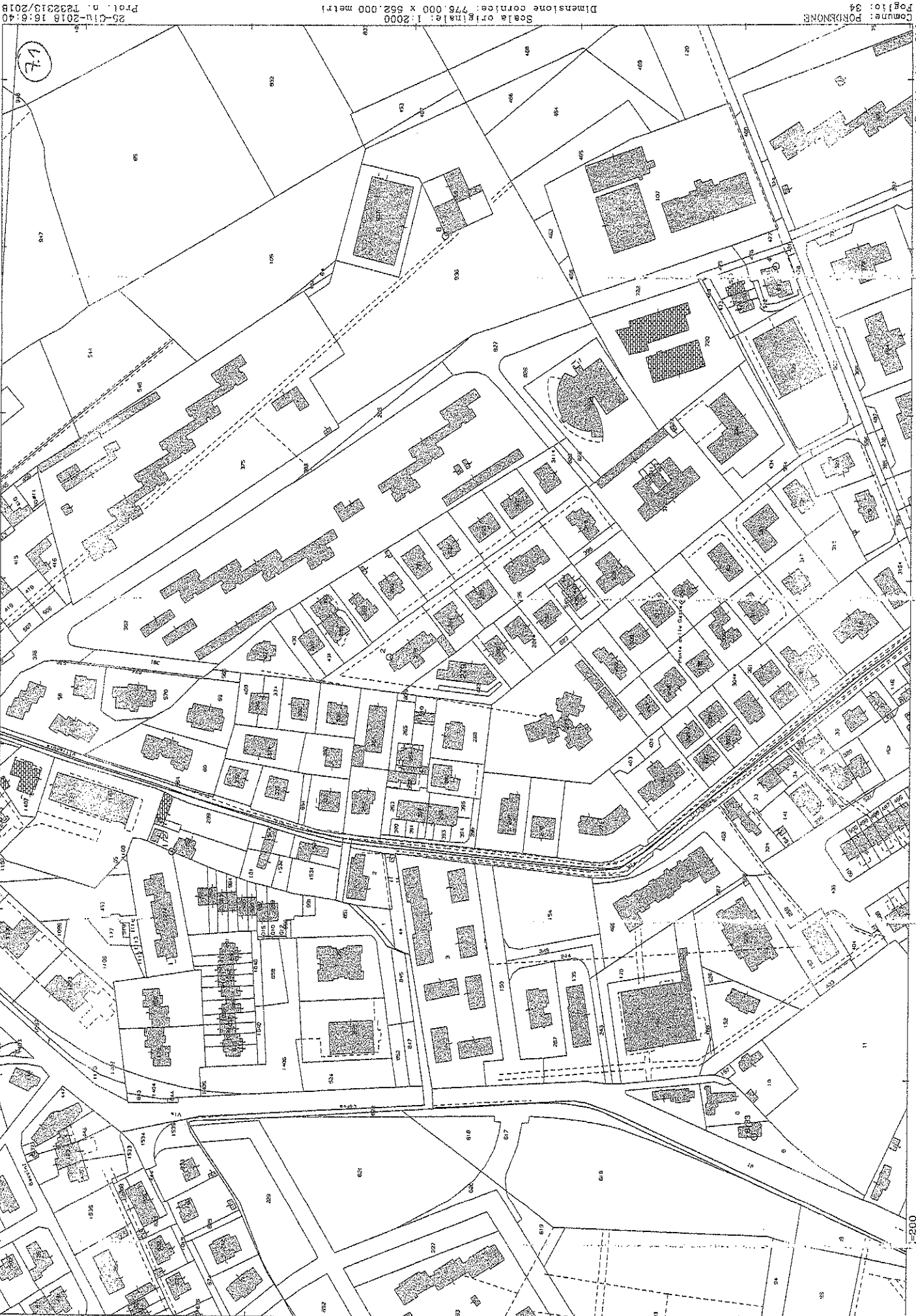
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	20	130	23			A/2	3	6 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 115 m <sup>2</sup>	Euro 883,14	Dati derivanti da PIAZZETTA NINO BIXIO n. 11 piano: S1-2 interno: 4; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI olocolo n. PN0073194 in atti dal 28/08/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15850/12018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione:      classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/5
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/08/2014 Repertorio n.: 45438 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n. 7011.3/2014)



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PORDENONE  
Foglio: 34

7.1

I Particella: 279

1500

7.2

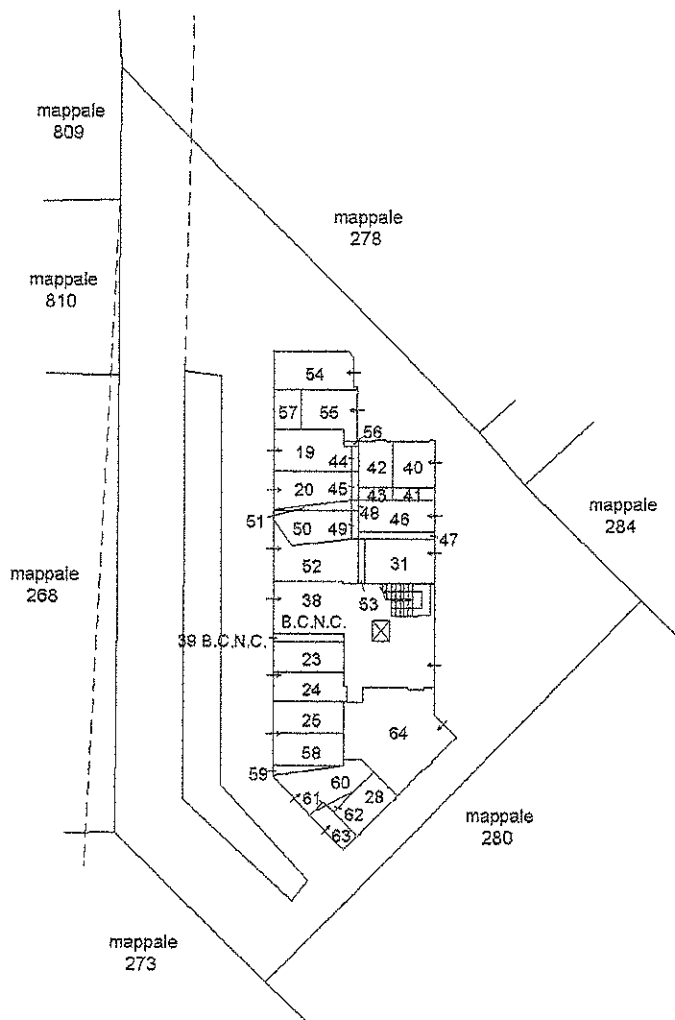
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Turchet Claudio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 828

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

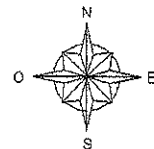
Comune di Pordenone		Protocollo n. PN0061599 del 05/07/2017	
Sezione:	Foglio: 34	Particella: 279	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

(elaborato incompleto)



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2018 - n. T233015 - Richiedente: Telematico

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 34 - Particella: 279 - Elaborato planimetrico ^

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  
15

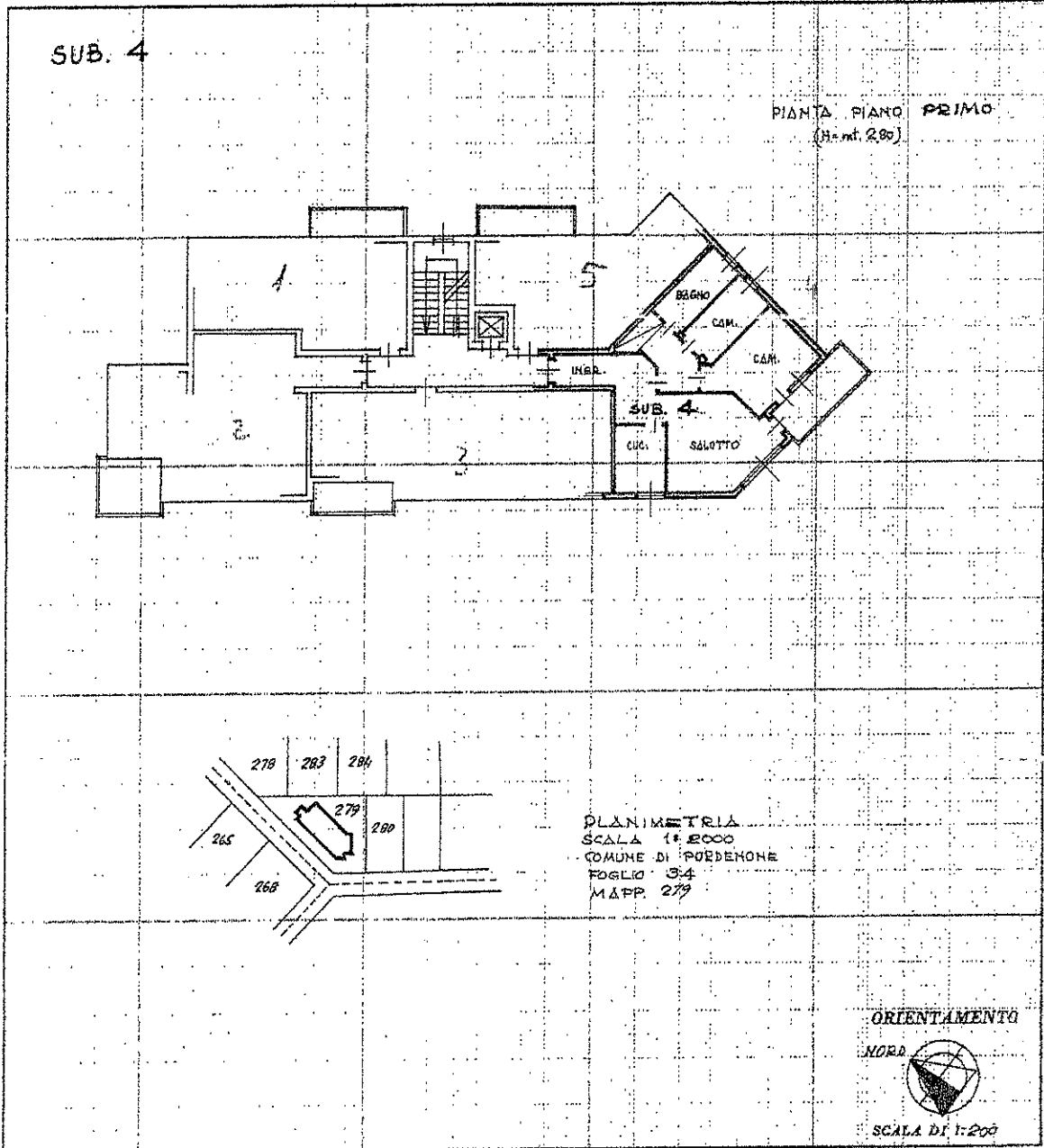
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CARDUCCI 1

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

17

Compilata dal GEOM. TELLAN LUIGI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

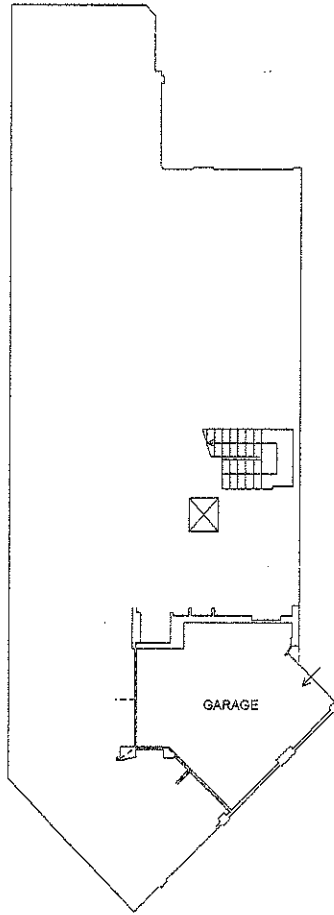
DATA 27-12-1973

Firma: Geom. Tellan Luigi

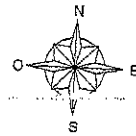
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0061599 del 05/07/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Via G. Carducci civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Turchet Claudio
Foglio: 34	Iscritto all'albo:
Particella: 279	Geometri
Subalterno: 64	Prov. Pordenone N. 828

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
H. vano = 2,30 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 34 - Particella: 279 - S. Subalterno: 64 >  
VIA FABBRICATI, 1 - 33044 PORDENONE (TV) - TEL. 0432/971111



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2018

Data: 17/09/2018 - Ora: 14.58.03

Segue

Visura n.: T198017 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORDENONE (Codice: G889) Provincia di PORDENONE [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

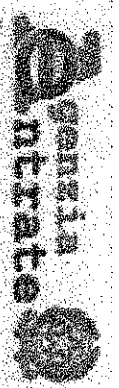
### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	34	279	2			A/2	2	5 vani	Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 78 m <sup>2</sup>	Euro 632,66	VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 1/A piano: 1 interno; 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2	

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/08/2014 Repertorio n.: 45438 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n. 7011.2/2014)



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2018

Data: 17/09/2018 - Ora: 14.58.03

Segue

Visura n.: T198017 Pag: 2

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	34	279	64			C/6	3	37 m <sup>2</sup>	Totale: 41 m <sup>2</sup>	Euro 129,94	Dati derivanti da VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 1/A piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2018 protocollo n. PN0068946 in atti dal 01/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 14936/172018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2





Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 X 582.000 metri

131

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

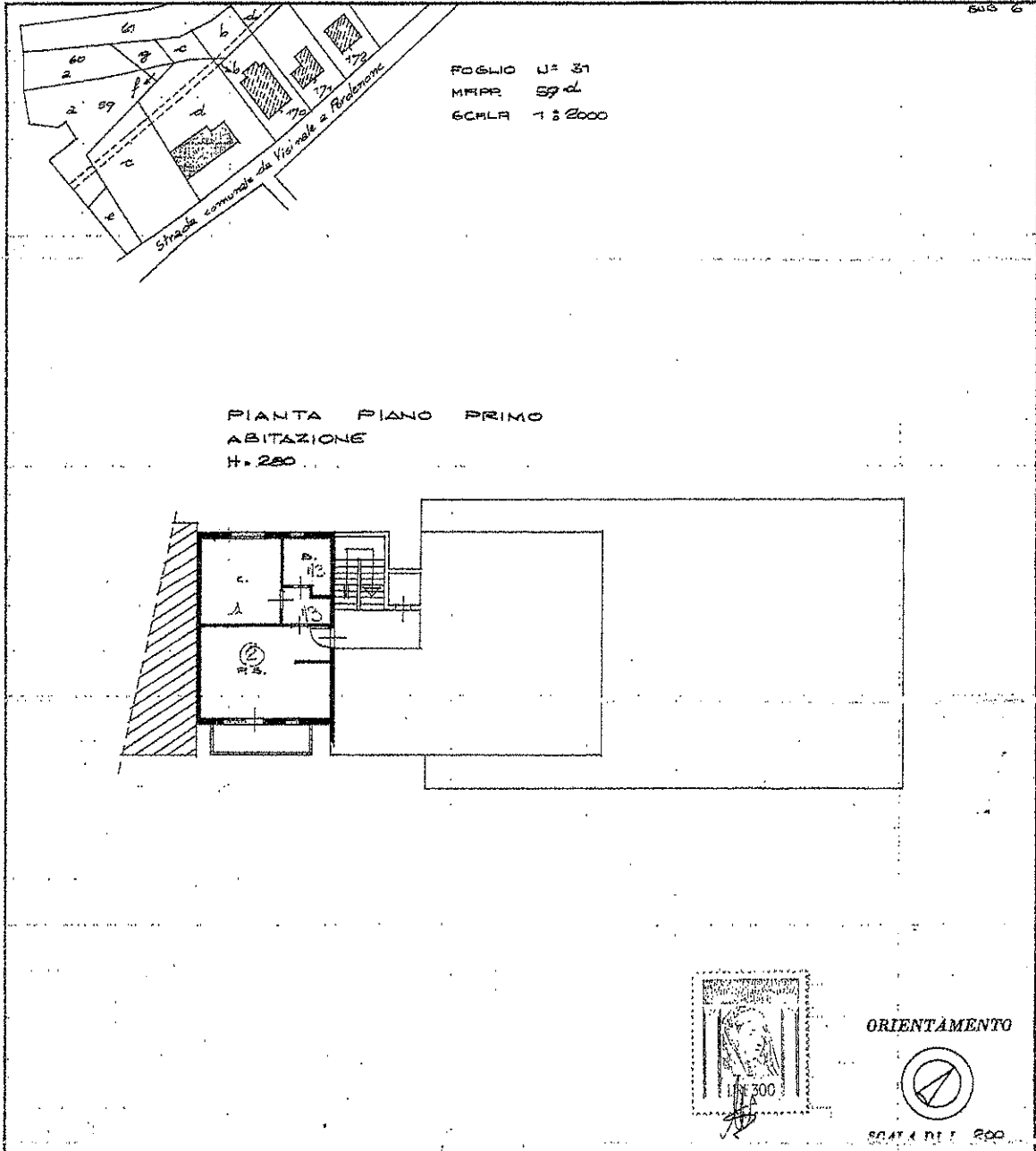
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via VALENONCELLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	11 AGO. 1980
PROT. N°	1929

Compilata dal SECM. MOZZON SERGIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE

DATA 30-7-1980

Firma: [Signature]



132

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - Foglio: 31 - Particella: 289 - Subalterno: 6

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

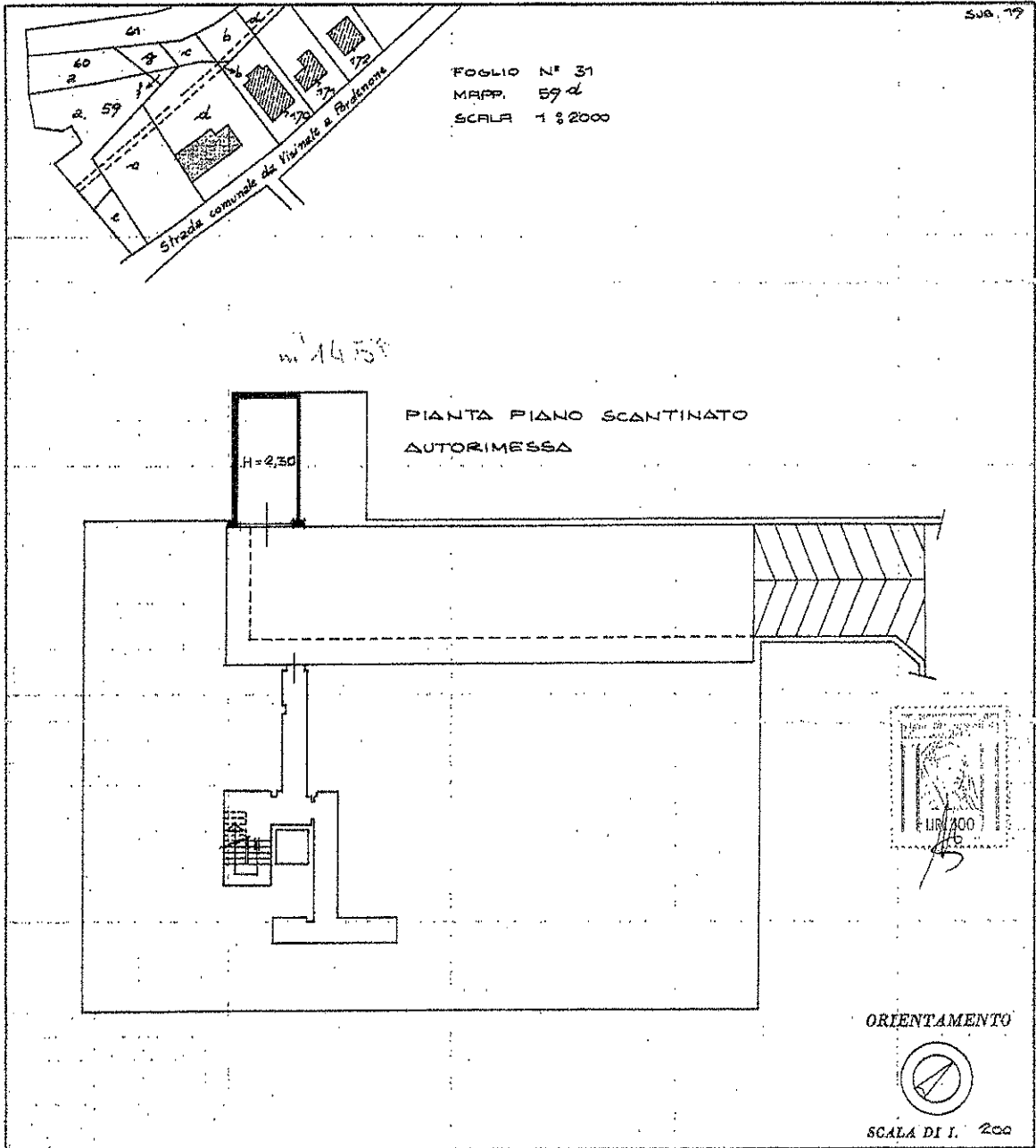
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via VALLENONCELLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	11 AGU. 1980
PROT. N°	1944

Compilata dal GEOM. MOZZONI SERGIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE

DATA 30 - 7 - 1980

Firma: [Signature]

COLLEGGIO G.  
MOZZONI  
SERGIO  
7  
PORDENONE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 31 - Particella: 299 - Straltemo: 20 >  
VIA VALLI ENRICHETTI 10 - 33090 PORDENONE (TV) - TEL. 0432/971111

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

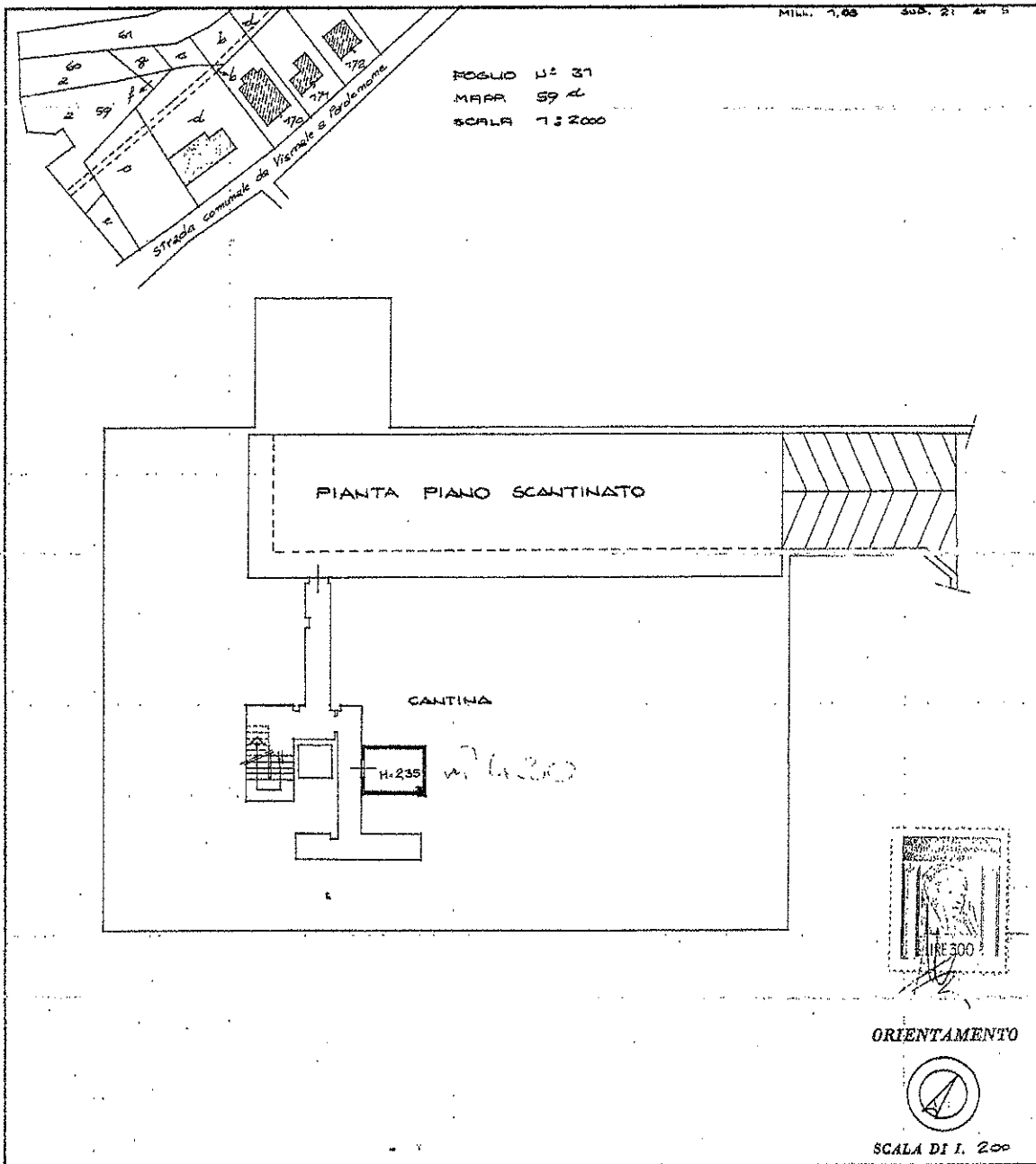
Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via VALLENONCELLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	28.4.81
PROT. N°	7079

Compilata dal GEOM. MOZZON SERGIO  
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE

DATA 30.7.1980

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 31 - Particella: 289 - Subalterno: 22 -  
VIA: PAV. ENONCELLO - 1 cm. - 01



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2018

Data: 17/09/2018 - Ora: 14.59.47

Visura n.: T198726 Pag: 2

Fine

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G9888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	289	6			A/2	3	3 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 52 m <sup>2</sup>	Euro 441,57 L. 855,000	Dati derivanti da VIA VALLENONCELLO n. 16/B piano: 1 interno: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		31	289	20			C/6	6	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 85,22 L. 165,000	VIA VALLENONCELLO n. 16/B piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		31	289	22			C/2	6	4 m <sup>2</sup>	Totale: 6 m <sup>2</sup>	Euro 11,36 L. 22,000	VIA VALLENONCELLO n. 16/B piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 3 m<sup>2</sup> 19 Rendita: Euro 538,15

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modesto Unico in atti del 1/08/2014 Repertorio n.: 45438 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: DIVISIONE A STRALCIO (n. 7011.1/2014)			

Totale Generale: vani 8 m<sup>2</sup> 36 Rendita: Euro 1.325,02

Unità immobiliari n. 5 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).

1/33