

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 162/16 R.G.Es.**

*promossa da*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unico**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434520503  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080  
**Descrizione zona:** Comune italiano di 15293 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia.

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

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

**Dati Catastali:**

Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 15, indirizzo Corso Italia n.23, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 72 m' Euro 469,98 Variazione del 09/1112015 - Inserimento in visura dei dati di Totale escluse aree superficie, scoperte\*\*: 66 m', rendita € 469,98,

Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 44, indirizzo Corso Italia n.9, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq., superficie Totale: 5 m', rendita € 9,09

### 2. Possesso

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**Creditori Iscritti:** ROLO BANCA 1473 S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Porcia (Pordenone)**  
Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana

**Lotto: 001 - Unico**

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

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

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

**Identificativo corpo:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Lino Zanussi n. 23 - anche SS13 detta Pontebbana**

Note: Appartamento di 3,5 vani collocato al Piano Primo, del corpo edilizio a nome "Condominio Italia" con metratura pari a 72 mq (Visura catastale - Vedi All.to 2) e, come da titolo di Provenienza, dotato di ripostiglio (cantina e sub 44) al Piano Scantinato di complessivi mq 4 (da visura catastale) ma di effettivi mq 5,54 (da rilievo in loco, vedi specifiche nella parte di descrizione)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 15, indirizzo Corso Italia n.23, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 72 m' Euro 469,98 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Totale escluse aree superficie. scoperte\*\*: 66 m', rendita € 469,98

Derivante da: - Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 05/10/2007, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/10/2007 (n. 11780.1/2007), Repertorio: 21476, Rogante: Francesco Simoncini, sede: Sacile, Registrazione: Pordenone - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: \*\* 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).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 215, subalterno 44, indirizzo Corso Italia n.9, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq., superficie Totale: 5 m', rendita € 9,09

Derivante da: - Istrumento (atto pubblico di compravendita) del 05/10/2007, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/10/2007 (n. 11780.1/2007), Repertorio: 21476, Rogante: Francesco Simoncini, sede: Sacile, Registrazione: Pordenone. - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le **seguenti irregolarità**: tracciatura di tramezze interne, evidenziate a seguire nella parte "descrizione" che comportano modifica, seppur lieve, alla consistenza catastale e che dovranno essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento**.

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA (scheda) CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare:

variazione spazi interni: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Vedi specifiche in All.to 2

Note generali: Vedi specifiche in All.to 2

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

Zona nord-est del Comune di Porcia, a quasi immediato confine con il Comune di Pordenone e nelle immediate vicinanze dell'asse viabilistico (est-ovest) più importante del nord-est a nome **SS13**

**Pontebbana**. Quasi frontale rispetto alla fabbrica [REDACTED]

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ROLO BANCA 1473 S.P.A., [REDACTED]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bologna in data 01/06/2001 ai nn. 2621; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/06/2001 ai nn. 8264/1407; Importo ipoteca: L. 130.000.000; Importo capitale: L. 93.331.574; Note: Ipoteca giudiziale gravante sul soggetto dante causa dell'attuale proprietario ed escutato gravante sul ripostiglio F.4 n.215 sub 42. Annotata di surroga il 18.02.2005 ai nn.3016/350 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/05/2016 ai nn. 170 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/05/2016 ai nn. 6766/4699; PIGNORAMENTO PER LA SOMMA CAPITALE DI EURO 12.000,00 DOVUTI A TITOLO DI CONTRIBUTO PER IL MANTENIMENTO DEI FIGLI IN SEGUITO A SEPARAZIONE CONSENSUALE CON IL CONIUGE. ATTO IN ESENZIONE DA IMPOSTE E TASSE ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987, N.74, E S.M.I. Cancellazione a cura della procedura con oneria carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Allo stato attuale (scadenza 4a rata - 10.02.2017) insiste un debito pari ad € 3.989,81. (fonte *Amministrazione Condominiale*)**Millesimi di proprietà:** NON REPERIBILI DAL TITOLO DI PROVENIENZA.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** E**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi specifiche in All.to 7**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED] proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al 22/09/2001 . In forza di Impianto catasto.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà' per 2/9; [REDACTED]

Proprietà' per 2/9; [REDACTED]

Proprietà' per 2/9; [REDACTED]

Proprietà' per 3/9. dal 22/09/2001 al 05/02/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ha fatto seguito atto di divisione e compravendita quindi eredità tacitamente accettata, ma non trascritta.; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO, in data 18/03/2002, ai nn. 37/962; trascritto a Pordenone, in data 30/08/2002, ai nn. 14674/10533.

Note: de cuius [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 05/02/2003 al 05/10/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio GIORGIO PERTEGATO, in data 05/02/2003, ai nn. 180299; trascritto a Pordenone, in data 06/02/2003, ai nn. 2125/1462.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 05/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FRANCESCO SIMONCINI, in data 05/10/2007, ai nn. 21476/12842; trascritto a Pordenone, in data 25/10/2007, ai nn. 19881/11780.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: **60**Intestazione: **Arch. Tiziano Della Marta**Tipo pratica: **Licenza Edilizia**Per lavori: **Costruzione di nuovo fabbricato con negozi ed abitazioni**Oggetto: **nuova costruzione**

NOTE: 29.08.1968 per la C.E. del Progetto Esecutivo più 15.10.1970 per C.E. al Progetto di Variante per opere interne e 20.11.1970 per l'Autorizzazione di Abitabilità - vedi All.to 6.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;

**note:** Non presenti le CONFORMITA' impianti Idraulico ed Elettrico - Vedi specifiche nella parte "descrittiva" di Relazione ed In riferimento alla **tracciatura di tramezze interne** evidenziate, esse **non necessitano di aggiornamenti e/o condoni** in quanto trattasi di **opere interne**, rientranti nell'attività dell'**edilizia libera** ai sensi dell'art. 16, comma 5 della **L.R. 19/2009**.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Var. Generale 14
In forza della delibera:	C.C. del 12 maggio 2008
Zona omogenea:	Mista di Trasformazione della SS13 - O
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Var. Generale 14
In forza della delibera:	C.C. del 09 agosto 2007
Zona omogenea:	Mista di Trasformazione della SS13 - O
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 2,50
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 12
Volume massimo ammesso:	NON CONSIDERATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2

**Note sulla conformità: nessuna**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note:** Vedi riferimento in "descrizione" della Relazione.

**Note generali sulla conformità: Vedi specifiche in All.to 2.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44**

**U.N.1** - Comune di Porcia (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **45**:

**11 - Immobile**, inserito in un condominio a titolo *Italia* (foto da **02** a **11**) costituito dal mappale 215 in oggetto di **E.I. n° 162/16** e riferito ad un **appartamento**, posto sul lato *nord-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice e piacevole, di buona pulizia formale e di discreta "presenza" volumetrica nel contesto dell'antistante e prospiciente pubblico *Corso Lino Zanussi* anche **SS13 Pontebbana**. Il complesso edilizio è costituito da due blocchi, il primo "basso" a *nord* e frontale alla pubblica strada, di **3** livelli (Piani *Terra*, *Primo* e *Secondo*) con sedime e superficie più ampia ed un secondo "alto" e verso *sud* geometricamente semplice ed a rettangolo, con uno sviluppo in altezza di **6** livelli (Piani *Terra* e dal *Primo* al *Quinto*) grazie ad un dislivello (foto **13** e **14**) del terreno da *nord* a *sud* più basso rispetto alla sede stradale (**SS13 Pontebbana**) garantendo un piano in più del corpo edilizio nella sua parte *sud* e disegnando così uno sviluppo planimetrico a "T", con il lato più largo a *nord* e parallelo alla Strada Statale di cui prima. L'architettura del corpo edilizio "basso" e prospiciente la *SS13 Pontebbana*, contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di accattivante "presenza" di sé con uno stile architettonico "leggero e moderno", al contrario di quello "alto" e posto a *sud*, che invece è riferibile ad un contesto abbastanza tipico per gli anni di edificazione, con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale molto cittadino, nonostante la collocazione dell'intero edificio abbastanza in periferia. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni sessanta (29.08.1968 per la C.E. del *Progetto Esecutivo* più 15.10.1970 per C.E. al *Progetto di Variante per opere interne* e 20.11.1970 per l'*Autorizzazione di Abitabilità* - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato in modo egregio il sisma del 1976 e che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesì all'evento tellurico.

L' **Immobile**, posto al Piano *Primo* dell'edificio e con destinazione ad **appartamento int. 6** è composto da **3,5** vani (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) ma che a seguito della realizzazione di *due pareti in cartongesso* (opere che dovranno essere re-

golarizzate catastalmente con relativo *aggiornamento*, vedi *specifica nota* a seguire) sono sicuramente aumentati, trasformando l'unico grande vano destinato a **camera** in due piccoli vani (attualmente destinati, il più piccolo a *nord* a **pluriuso** e quello a *sud* a **ripostiglio**) e, di risulta quindi, un **disimpegno notte** a forma di **L**, ottenendo così i seguenti vani: **cucina**, **soggiorno** e **due camere piccole**, più i vani accessori ad **ingresso**, **disimpegno zona notte** e **bagno**. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **4** mapp. **215 sub 15**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Corso Lino Zanussi* (invece che *Corso Italia*, come erroneamente riportato nella *Nota di Trascrizione* - Vedi All.to **1**) al civico 23. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* (comprensivo della *Dichiarazione di Nuova Costruzione*) in data 20 novembre 1970. La destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. con la VARIANTE n° 14 del Comune di *Porcia*, è (vedi All.to **2**) corrispondente a: **Zona Mista O di trasformazione della Strada Statale 13**.

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al Piano Primo nella parte *nord-ovest* del corpo edilizio "basso" del condominio *Italia* che insiste tutto nel lotto-mappale 215 ed ha forma planimetrica a "T" con i lati più lunghi nella direzione *nord-sud* e con quelli più corti nella direzione *opposta* ed ha dimensioni (foto da **03** a **11**) abbastanza importanti per tipologia e collocazione ma adeguate alle esigenze richieste all'epoca dalla proprietà.

La tipologia strutturale è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastre) con tutti i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (per quegli anni e successivamente mai "aggiornate") di buon livello, con uno sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi perpendicolarmente al senso di larghezza (*est-ovest*) della parte generale del corpo edilizio "basso". E' circondato da altre unità abitative destinate: ad **uffici** verso *est* ed a **residenza** verso *ovest* e *sud*. L'intero edificio, dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, non rispetta le relative ed attuali normative (*anti sismicità post terremoto*) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete:

GAS ACQUA POTABILE e RETE FOGNARIA. L'impianto elettrico (suo contatore e quadro generale foto **40-41** part.ri **2-3** ed interno foto **29-30**) è presente ma **non è stato adeguato alla normativa vigente**. I vani principali, **soggiorno** e **pluriuso**, sono dotati di più che buona illuminazione ed areazione naturale, tutti gli altri ne sono privi ma sono comunque dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è centralizzato e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile ma "aggiornati" (foto **21-22** part. **2a**) con il **contacalorie**, così come previsto dalle ultime normative vigenti. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto centralizzato (rifatto completamente nel 2014) completo di contatori, specifici per acqua calda e fredda. I serramenti sono ancora quelli originari, in legno verniciato e dotati di singolo vetro e la proprietà, certamente anche a causa dell'attuale e difficile situazione economica generale, non è mai intervenuta con adeguate opere di manutenzione ammodernamento e miglioria. La pavimentazione di tutti i vani della zona giorno e zona notte è in piastrellatura di ceramica smaltata con pezzatura e disegno diversificata in cm 20x20 e 20x10, stesa a reticolo perpendicolare. Il vano **bagno** ha invece piastrelature in cm 10x10.

**N.B.** - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'**immobile** in esecuzione, confina: a **nord** (foto **02** e **03**) con il sottostante parcheggio ed il pubblico Corso Lino Zanussi anche **SS13 Pontebbana**, ad **est** (foto **02-03** e **04** più Tav. Architettonica del Progetto Edilizio in All.to **6**) con altra unità interna adibita ad **ufficio**, a **sud** (foto **17** e **18** più Tav. Architettonica del Progetto Edilizio in All.to **6**) con parte del corridoio condominiale di Piano e ad **ovest** (foto **02-03-08-11** e **19** più Tav. Architettonica del Progetto Edilizio in All.to **6**) con altra unità interna, adibita ad appartamento.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to **2** e foto **07-08** e **11** e da **20** a **39** in All.to **3**) è composto attualmente da **quattro** vani (foto da **20** a **38**) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: zona giorno (foto da **20** a **22** e da **26** a **31**) costituita da: **ingresso**, **cucina** e **pranzo-soggiorno** (dove attualmente, foto **21**, è posizionato un **letto matrimoniale**) dal quale si accede al grande **terrazzo**, più la zona notte (foto da **31** a **38**) costituita da: **disimpegno-distribuzione** notte, due

**camere** attualmente destinate a **pluriuso** e **ripostiglio** ed un **bagno**.

Nello specifico si descrive l'**immobile** con ingresso dal corridoio condominiale del *Piano Primo* (foto **19** e **20**) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **20** a **39**) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

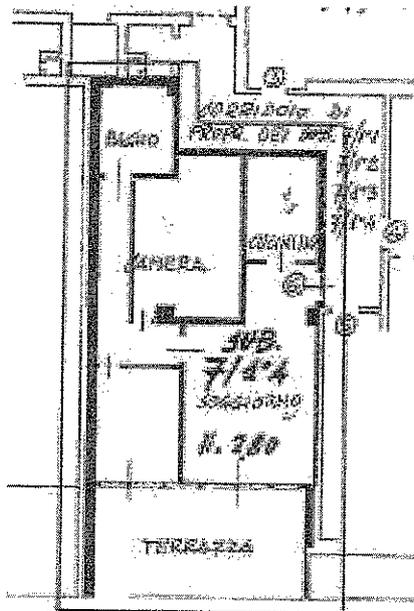
l'ambito ad **ingresso** (foto **20** e **26**) da dove si accede, a destra, alla zona **cucina** che di fatto è più un *angolo cottura* (foto **26** e **27**) dove trova posto il *quadro elettrico generale* dell'unità abitativa (part. 2 foto **27** e foto **28-30**) collegato ad un *contatore elettronico* (part. 3 foto **40-41**) di ultima generazione ed a sinistra al vano **pranzo-soggiorno** (foto **21** e **26**) di buone dimensioni, più che abbondantemente illuminato di luce naturale grazie all'affaccio diretto verso l'esterno tramite grande serramento a nastro (in legno a singolo vetro part. 1 foto **21**) con porta centrale (foto **23**) per l'uscita verso il più che generoso (foto **24** e **25**) **terrazzo**. Dal vano **pranzo-soggiorno**, attraverso un serramento (part. 4 foto **20** più part. 3 foto **21-26** e foto **31**) si accede alla zona *notte* e relativo **disimpegno-distribuzione** (foto **32** e **34**) creato a seguito della realizzazione di due *paretine in cartongesso* (part. 1 foto **32** e **34**) che hanno suddiviso l'intero unico grande vano a **camera matrimoniale** (come riportato ancora in *scheda catastale* e che, come specificato a seguire, sarà oggetto di *obbligato aggiornamento catastale*) in due piccoli vani destinati a **pluriuso** (foto **32-33**) quello verso *nord*, dotato di ampio serramento a nastro (in legno a singolo vetro part. 3 foto **33**) ed a **ripostiglio** (foto **34-35** e **36**) quello verso *sud*, che però non ha alcun affaccio diretto verso l'esterno ma solo un piccolo serramento (in legno a singolo vetro part. 4 foto **26** e part. 1 foto **36**) posto nella parte alta della parete confinante con la *zona giorno* così da garantire un minimo di "ricambio d'aria" da vano creato naturalmente. Il **disimpegno-distribuzione** ottenuto e di cui in precedenza, ha forma di **ELLE** (foto **32-34** e **37**) per garantire adeguato passaggio ed accesso all'ultimo dei vani presenti e cioè (foto **38**) il vano **bagno** cieco ma dotato (part. 1 foto **38** e foto **39**) di "sufficiente" *aspiratore aria* ma non collegato a rete.

L'**immobile** (sub 15) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato non conforme nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to **2**) così come evidenziato nel **sottostante punto** "inserito" e descritto nelle due rispettive figure:

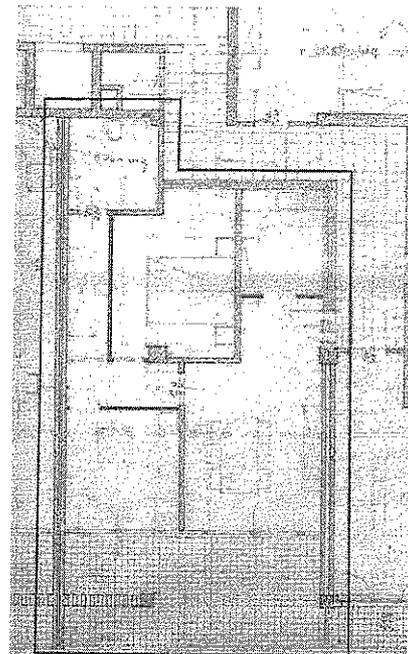
- a) estratto planimetrico da *Scheda Catastale* (scala 1:200) *Piano Primo*
- b) tavola di *Progetto Architettonico* (scala 1:200) *Piano Primo*

**n.b.** - si precisa che la tracciatura di *tramezze interne* evidenziate a seguire **comportano modifica** (seppur lieve) **alla consistenza catastale** e dovranno essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento** nello specifico documento ma che le stesse, sotto il profilo normativo edilizio, **non necessitano di aggiornamenti e/o condoni** in quanto trattasi di **opere interne**, rientranti nell'attività dell'*edilizia libera* ai sensi dell'art. 16, comma 5 della **L.R. 19/2009**.

**Seguono estratti planimetrici da Scheda Catastale e Progetto Architettonico**



a) estratto planimetrico da **Scheda Catastale**  
(scala 1:200) Piano Primo



b) tavola di **Progetto Architettonico**  
(scala 1:200) Piano Primo

Legenda comune alle figure a) e b):

— = opere realizzate (particolari: 2 foto **26** e 1 foto **32** e **34**)

— = perimetro appartamento int. **6**, sub 15 nonché **Immobilie n° 1** in **E.I.**

\*\*\*\*\*

**I2 - Immobilità**, inserito in un condominio a titolo *Italia* (foto da **42** a **45**) costituito dal mappale 215 in oggetto di **E.I. n° 162/16** e riferito ad un **locale accessorio** posto sul lato *nord-ovest* del condominio ed anche dello stesso lotto-mappale.

L' **Immobilie**, collocato al *Piano Scantinato* dell'edificio e con destinazione a **canti-**

*na* è composto da un unico **vano** (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to 2) di superficie *utile netta* di mq **5,54** (da *rilevato in loco* e riscontro cartaceo di *Progetto Architettonico*, vedi All.to 6, contrariamente a quanto riportato sulla *visura catastale attuale*, vedi All.to 2) ed è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **4** mapp. **215 sub 44**, con la categoria **C2** corrispondente ad *magazzini e locali di deposito*, situato in *Corso Lino Zanussi* (invece che *Corso Italia*, come erroneamente riportato nella *Nota di Trascrizione* - Vedi All.to 1) al civico 23 (invece che 9, come erroneamente riportato nella *Nota di Trascrizione* - Vedi All.to 1). Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni sessanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* (comprensivo della *Dichiarazione di Nuova Costruzione*) in data 20 novembre 1970. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. con la VARIANTE n° 14 del Comune di *Porcia*, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona Mista O di trasformazione della Strada Statale 13**.

L'*immobile* in esecuzione, confina: a **nord** e a **sud** (foto **43** e **44** più *Tav. Architettonica del Progetto Edilizio* in All.to 6) con altro locale adibito a **cantina**, ad **est** (foto **43** e **44** più *Tav. Architettonica del Progetto Edilizio* in All.to 6) con il *corridoio condominiale di Piano* e ad **ovest** (foto **42** più *Tav. Architettonica del Progetto Edilizio* in All.to 6) con altro locale adibito a **magazzino**.

L'*immobile* in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to 2) è composto da **un unico** vano (foto **45** in All.to 3) con un livello di manutenzione e stato di fatto nella norma.

L'*immobile* (sub 44) dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuale *destinazione d'uso* riscontrata è risultato **conforme** (vedi All.to 2) nella sua totalità con quanto riportato sia nella Scheda Catastale e sia nel Progetto Architettonico, per la sua parte edilizio-urbanistica.

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 162/16** in riferimento agli **Immobili n° 1 e 2** non sono presenti *attestati di certificazione e conformità* per gli impianti *idro-termo-sanitario*. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*immobile* è: di **discreto** pregio, stile, caratteristiche *architettonico-tecnologiche e funzionali*, ma di **buon** livello in riferimento agli *attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici

dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,93**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: **MAI**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,83

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto a seguito di rilievo in loco. Si specifica che il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 800,00 min - € 1.150,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2016 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Porcia per tale categoria edilizia a residenza, ridotto del 10% a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante; con un coefficiente di destinazione indicato (CdD) per il sub 44 o vano cantina, in riferimento alla superficie, volutamente "modificato" in lieve eccesso (da 0,5 a 0,7) per la sua adeguata collocazione e buona superficie di utilizzo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - appartamento Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	1,00	61,64	€ 720,00
U.N.1 - I1 - superfici accessorie Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	0,70	13,13	€ 720,00
U.N.1 - I2 - cantina Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub44 (C2/ magazzini e locali di deposito) P1	sup lorda di pavimento	0,70	3,88	€ 720,00
			<b>78,64</b>	

78,64

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

Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2016

Zona: PORCIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.150

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: **Omi**;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore minimo pari ad Euro 800, rispetto al massimo di Euro 1150.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - appartamento Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P1	61,64	€ 720,00	€ 44.380,80
U.N.1 - I1 - superfici accessorie Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub15 (A2/abitazione di tipo civile) P1	13,13	€ 720,00	€ 9.450,00
U.N.1 - I2 - cantina Porcia (PN) FG 4 mapp. 215 - sub44 (C2/ magazzini e locali di deposito) P1	3,88	€ 720,00	€ 2.792,16
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.622,96
Valore corpo			€ 56.622,96
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.622,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.622,96

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento F.4 n.215 sub 15 + ripostiglio F.4 n.215 sub 44	Abitazione di tipo civile [A2]	78,64	€ 56.622,96	€ 56.622,96

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 8.493,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.629,52

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 48.000,00**

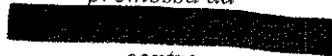
Data generazione:  
29-03-2017 16:03:22

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Giannelli

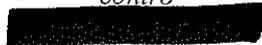
Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494 - fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 162/16 R.G.Es.**

*promossa da*



*contro*



\*\*\*\*\*

**ALLEGATO "2"**

**VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe/schede) e di P.R.G.C. e  
CERTIFICATO di INSUSSISTENZA di PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/03/2017 - Ora: 04.01.33  
Visura n.: T756 Pag: 1

Fine

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2017

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORCIA(Codice G886) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	215	15			A/2	3	3,5 vani	Totale: 72 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup> Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 469,98 L. 910.000	Dati derivanti da CORSO ITALIA n. 23 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		4	215	44			C/2	3	4 m <sup>2</sup>		Euro 9,09	CORSO ITALIA n. 9 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Totale: vani 3,5 m<sup>2</sup> 4 Rendita: Euro 479,07**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2007 Nota presentata con Modello unico in atti dal 29/10/2007 Repertorio n.: 21476 Rogante: FRANCESCO SIMONCINI Sede: SACILE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11780.1/2007)			

Unità immobiliari n. 2

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).



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/12/2016 - Ora: 10.13.25 Fine  
Visura n.: PN0109690 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 14/12/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PORCIA ( Codice: G886) Provincia di PORDENONE Foglio: 4 Particella: 215 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Terreni</b>	

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
1	4	215		-	ENTE URBANO	ha are ca	20	30	Dominicale	Agrario	Impianto meceanografico del 18/12/1984
Notifica						Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 30488

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente:

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

GEOMETRA DANIELE TAMBURLINI TOLMEZZO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORCIA (PN) Via [REDACTED]

Ditto [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

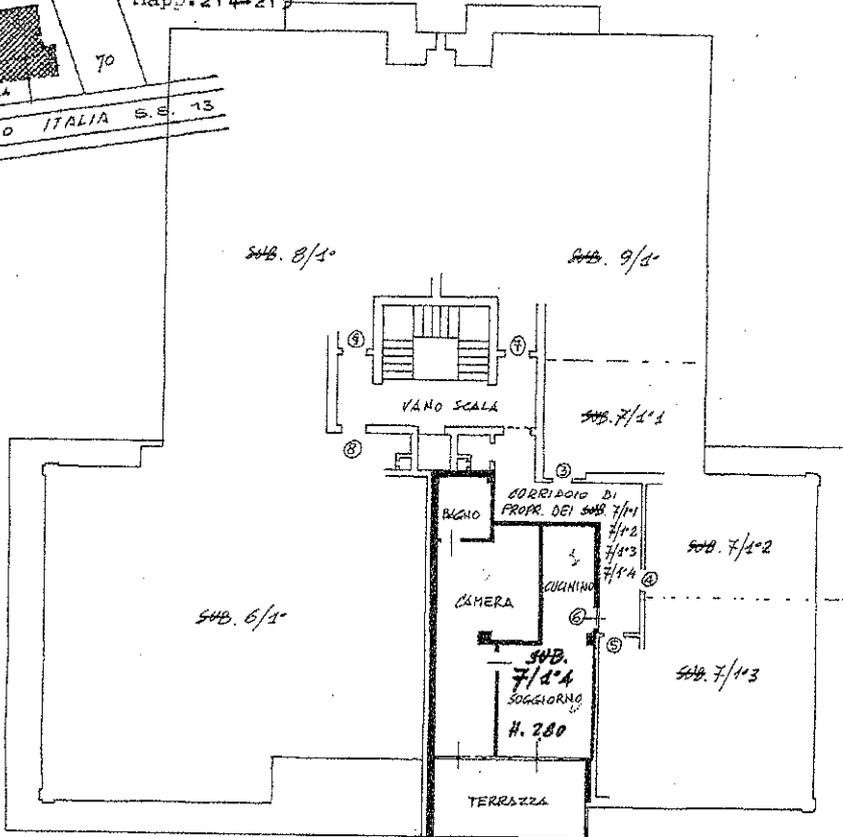
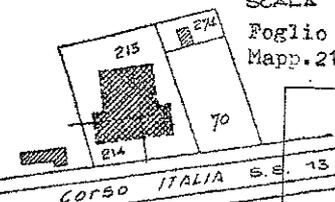
Scheda n. 0158006

## UBICAZIONE

SCALA 1:2000

Foglio 4

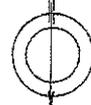
Mapp. 214-215



CORSO ITALIA

## PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 OTT 1970  
PROT. N° 553

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei geometri n. 271

della Provincia di PORDENONE

DATA 1-6-1970

Firma: [REDACTED]



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

Dichiarazione protocollo n. 15261 del 30/01/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia  
Corso Italia civ. 9

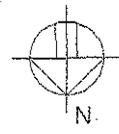
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 215  
Subalterno: 44

Compilata da:  
Caula Gabriele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1150

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SCANTINATO H=250

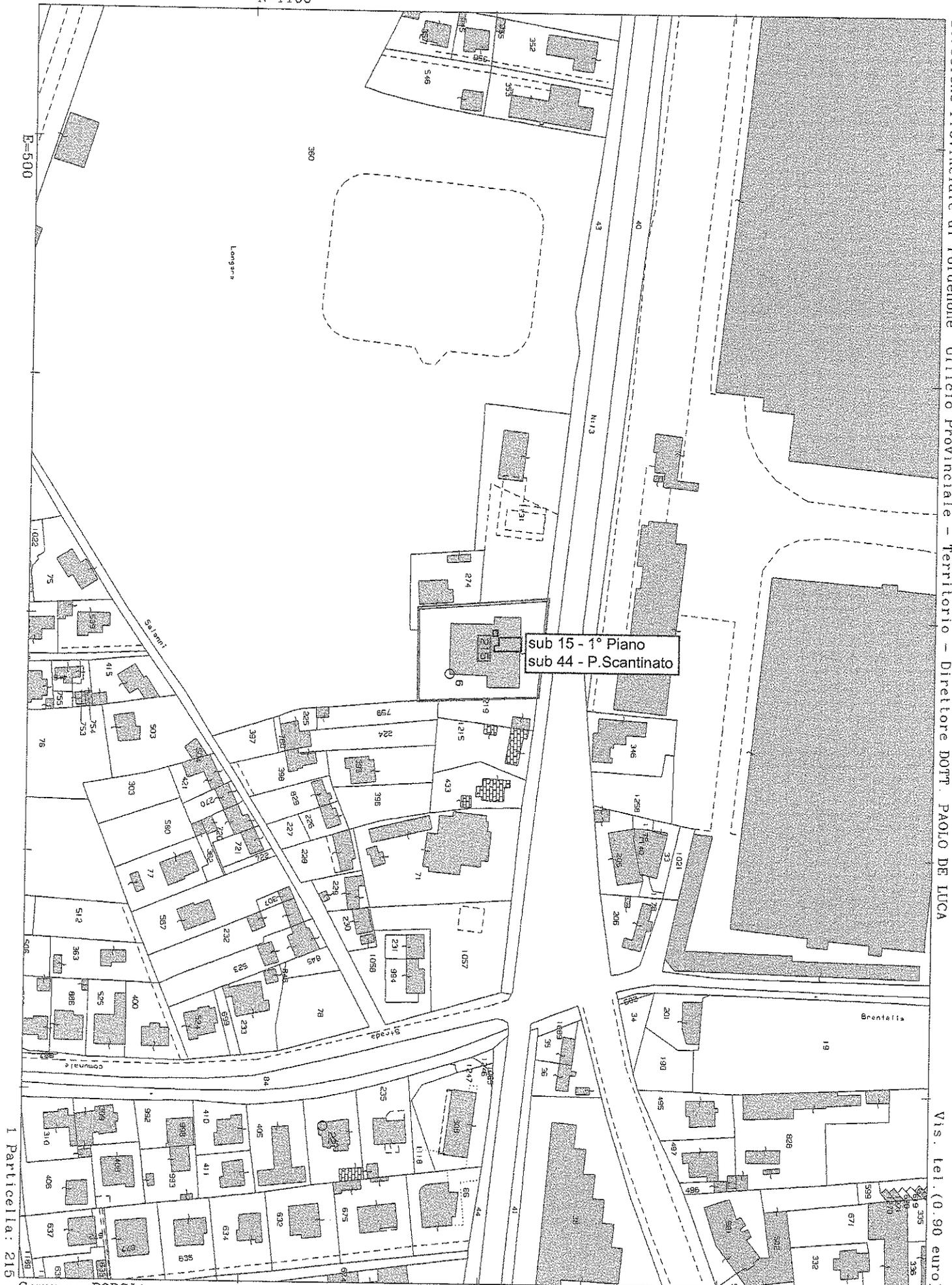


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 4 Particella: 215 - Subalterno 44 >  
CORSO ITALIA n. 9 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

N=1100

E=500



sub 15 - 1° Piano  
sub 44 - P. Scantinato

I Particella: 215

Comune: PORCIA  
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Dic-2016 17:36:53  
Prot. n. T363529/2016