
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Appartamento
con autorimessa e magazzini

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago
Telefono: 0422400275
Fax: //
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Descrizione zona: Trattasi di comune di poco più di 8.000 abitanti, situato in ambito pianeggiante ad est del capoluogo Pordenone. L'area si colloca tra i fiumi Tagliamento e Meduna ed è caratterizzata dalla presenza di numerose risorgive. Dal punto di vista viario l'abitato si è sviluppato lungo la strada Pontebbana (già Via Iulia Augusta) e la rete ferroviaria Venezia - Udine. I primi insediamenti risalgono all'età del bronzo, ma l'urbanesimo ha subito un importante incremento solo a partire dalla seconda metà del XIX secolo con la realizzazione della rete ferroviaria e stradale. Durante la guerra fredda si è osservato nella zona un importante proliferare di infrastrutture militari oggi in parte dismesse. La componente edilizia abitativa si è ampliata dal nucleo storico verso le zone rurali, attraverso la costruzione di piccoli condomini e case singole, mentre, nella prima periferia, sono stati realizzati insediamenti produttivi. Nonostante la presenza di attività commerciali ed industriali, la zona risulta particolarmente vocata all'agricoltura, in particolare alla viticoltura ed all'enologia (di rilievo la cantina sociale).

Lotto: 001 – Appartamento con autorimessa e magazzini.

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio separato.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

– Proprietà 1/1, foglio 6, particella 1503, subalterno 8, indirizzo via L. Carminati 16, interno 3, piano T - 1, comune Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 64 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 207,36.

Corpo: Autorimessa e Magazzino comune.

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

– Proprietà 3/18;
 – Usufrutto 3/18;
 Nuda Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 1/6; foglio 6, particella 2796, subalterno 1, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia, categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € 24,43 (Box n. 1);

– Proprietà 3/18;
 Usufrutto 3/18;
 – Nuda Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 3/18;
 – Proprietà 1/6, foglio 6, particella 2796, subalterno 2, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia, categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € € 24,43 (Box n. 2);

– Proprietà 3/18;



Usufrutto 3/18; [redacted]
 – Nuda Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] Proprietà 1/6; foglio 6, particella 2796, subalterno 3, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia , categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € € 24,43 (Box n. 3);

[redacted]
 – Proprietà 3/18; [redacted]
 Usufrutto 3/18; [redacted]
 – Nuda Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 1/6, foglio 6, particella 2796, subalterno 4, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia , categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € € 24,43 (Box n.4);

[redacted]
 – Proprietà 3/18; [redacted] –
 Usufrutto 3/18; [redacted]
 – Nuda Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 1/6; foglio 6, particella 2796, subalterno 5, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia , categoria C2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie Totale 22 mq, rendita € 27,11 (Tettoia comune uso magazzino);

[redacted]
 – Proprietà 3/18; [redacted]
 Usufrutto 3/18; [redacted]
 – Nuda Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 1/6; foglio 6, particella 2796, subalterno 6, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia , categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € € 24,43 (Box n. 5);

[redacted]
 – Proprietà 3/18; [redacted]
 Usufrutto 3/18; [redacted]
 – Nuda Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]
 [redacted] – Proprietà 1/6; foglio 6, particella 2796, subalterno 7, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia , categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € € 24,43 (Box n. 6).



2. Possesso

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Possesso: Libero

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Regime Patrimoniale: Non Specificato

Comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Misure Penali: NO

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Autorimessa e magazzino comune

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via L. Carminati n. 16 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

Prezzo da libero: € € 39.152,19.

Prezzo da occupato: //.



Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
Località/Frazione
via L. Carminati n. 16

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa e magazzini

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

Nota: In merito alla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" relativa ai beni immobili che costituiscono le autorimesse e magazzino, prodotta dal Notaio Dott. Antonio Trotta, il professionista al punto "provenienza e formalità", attribuisce al signor [REDACTED] la proprietà 1/1 dell'ente urbano sul quale è stato edificato il box e la porzione di magazzino assegnata all'esecutato [REDACTED]. Gli accertamenti hanno evidenziato che il signor [REDACTED] era proprietario di 1/6 dell'area sulla quale sono stati eretti i manufatti di cui al pignoramento (Allegato n. 1 - 1c).

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, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via L. Carminati n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: In merito al regime patrimoniale dell'esecutato si precisa che dall'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Allegato n. 2) si evince che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED]. Sentito anche il parere dell'ufficio anagrafe emittente, nonostante non sia presente nel documento su citato nessuna annotazione, non vi è certezza che sussista regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3 - 3g):

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio 6, particella 1503, subalterno 8, indirizzo via L. Carminati 16, interno 3, piano T - 1, comune Casarsa della Delizia, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 64 mq - totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 207,36.

Derivante da:

-Situazione degli intestati dal 12-02-1997:

[REDACTED] - Proprietà 1/2 fino al 03-04-1997 [REDACTED] - Proprietà 1/2 fino al 03-04-1997 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-02-1997 Voltura in atti dal 05-06-1998 - Registrazione: UR Sede: PORDENONE - Volume: 864 n. 8 del 26-03-1997 - SUCCESSIONE (n. 1998.1/1997). Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 3 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36 - Foglio n. 6 - Particella n. 1504 - Subalter-



no n. 3.

-Situazione degli intestati dal 03-04-1997:

- Proprietà 1/1

fino al 23-06-1998 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03-04-1997 Voltura in atti dal 05-06-1998 - Repertorio n. 150972 - Rogante MARZONA Cesare - Sede Spilimbergo - Registrazione: UR Sede: Maniago n. 384 del 21-04-1997 COMPRAVENDITA (n. 2923.1/1997). Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 3 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36 Foglio n. 6 - Particella n. 1504 - Subalterno n. 3.

-Situazione degli intestati dal 23-06-1998:

- Proprietà 1/1

fino al 20-05-2002 VARIAZIONE del 23-06-1998 in atti dal 23-06-1998 - Registrazione FUSIONE TERRAZZA APERTA VERANDA (n. A01082.1/1998) Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 8 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36.

-Situazione degli intestati dal 20-05-2002:

- Proprietà di 1/1 fino al 09-11-

2005 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-05-2002 Trascrizione in atti dal 29-05-2002 Repertorio n. 96010 Rogante: BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Registrazione: // Sede: // - COMPRAVENDITA (n. 6615.1/2002). Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 8 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36.

-Situazione degli intestati dal 09-11-2005:

- Proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-11-2005 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21-11-2005 - Repertorio n. 99945 - Rogante BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Registrazione // - Sede // - COMPRAVENDITA (n. 12359.1/2005). Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 8 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03-03-2011 protocollo n. PN0072376 in atti dal 03-03-2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.32839.1/2011) Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 8 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani rendita € 207,36.

-Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Foglio n. 6 - Particella n. 1503 - Subalterno n. 8 - Cat. A/3 Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie Catastale Totale 64 mq - Totale escluse aree scoperte 64 mq - rendita € 207,36.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 170,231/1000.000 (Allegato n. 4).

Confini: Porzione abitativa: Nord - Ovest - Est con Pareti perimetrali; Sud con proprietà di terzi identificate con foglio 6 - particella 1503 - subalterno n. 4 e vano scale comune; Parte superiore ed inferiore con solai di proprietà di terzi. Ripostiglio esterno: Nord con foglio 6 - particella 1503 - subalterno 2 di terzi; Nord con foglio 6 - particella 1503 - subalterno 4 di terzi; Est con proprietà di terzi identificata al foglio 5 - particella 2605; Ovest parti comuni identificate al foglio 6 - particella 1503 - subalterno 10.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa e Magazzino comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2] siti in via L. Carminati n. 16

Note: Trattasi di n. 6 box in lamiera prefabbricati (C6 - Stalle scuderie, rimesse, autorimesse) e n. 1 tettoia (C2 - Magazzini e locali di deposito), che fungono rispettivamente da autorimesse e stenditoio.



Quota e tipologia del diritto**3/18 di [redacted] Piena proprietà**[redacted]
[redacted]Comproprietari:

[redacted] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: usufrutto;

[redacted] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà;

[redacted] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;

[redacted] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;

[redacted] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;

[redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: In merito al regime patrimoniale dell'esecutato si precisa che dall'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Allegato n. 2) si evince che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio con la sig.ra [redacted]. Sentito anche il parere dell'ufficio anagrafe emittente, nonostante non sia presente nel documento su citato nessuna annotazione, non vi è certezza che sussista regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 5 – 5t):

(valevole per i box n. 1 (sub. n. 1) – box n. 2 (sub. n. 2) – box n. 3 (sub. n. 3) – box n. 4 (sub. n. 4) – box n. 5 (sub. n. 6) – box n. 6 (sub. n. 7)).

Intestazione:

[redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]

[redacted] Usufrutto 3/18; [redacted]

[redacted] Nuda Proprietà 3/18; [redacted]

[redacted] Proprietà 3/18; [redacted]

[redacted] – Proprietà 3/18; [redacted]

[redacted] - Proprietà 3/18; [redacted]

[redacted] – Proprietà 1/6. Foglio 6, particella 2796, subalterno 1, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia, categoria C6 -Stalle scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 11 mq, superficie Totale 11 mq, rendita € 24,43.

Derivante da:

-Situazione degli intestati dal 03-08-1998:

[redacted] - proprietà 1/6 fino al 25-03-2015; DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in Roma - 80193210582

- proprietà 1/6 fino al 25-03-2015; C [redacted]

[redacted] proprietà 1/6 fino al 11-10-2011; F [redacted]

[redacted] proprietà 1/6 fino al 12-01-2010; [redacted]

[redacted] - proprietà 1/6 fino al 20-05-2002; [redacted]

- proprietà 1/6 fino al 19-10-1987. COSTITUZIONE del 03-08-1998 in atti dal 03-08-1998 - Registrazione (n. B01202.1/1998) foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 1 - cat. C/6 - classe 2 - consistenza 13 mq - rendita 55.900 lire.

-Situazione dell'unità immobiliare dal 08-03-1999:

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 1 - cat. C/6 - classe 2 - consistenza 11 mq - rendita € 24,43 VARIAZIONE del 08-03-1999 in atti dal 08-03-1999 - VARIAZIONE DI SUPERFICIE (n. B00600.1/1999).

-Situazione degli intestati dal 20-05-2002:



[REDACTED] - proprietà 1/6 fino al 09-11-2005 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-05-2002 - Trascrizione in atti dal 29-05-2002 Repertorio n. 96010 - Rogante BEVILACQUA Giorgio - Pordenone - Compravendita (n. 6615.2/2002).

-Situazione degli intestati dal 09-11-2005:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 fino al 25-03-2015 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-11-2005 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21-11-2005 - Repertorio n. 99945 - Rogante BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Registrazione // - Sede // - COMPRAVENDITA (n. 12359.1/2005).

-Situazione degli intestati dal 04-05-2008:

[REDACTED] Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 12/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2008 protocollo n. PN0090212 in atti dal 25/09/2014 Sede: PORDENONE Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 2085 del 25/09/2014 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5909.1/2014).

-Situazione degli intestati dal 12/01/2010:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 fino al 25/03/2015 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2010 protocollo n. PN0040968 in atti dal 04/03/2010 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 336 del 02/03/2010 SUCC. IN MORTE DI [REDACTED]

-Situazione dell'unità immobiliare dal 03-03-2011:

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 1 - cat. C/6 - classe 2 - consistenza 11 mq - rendita € 24,43 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 protocollo n. PN0072460 in atti dal 03/03/2011 VARIA 24,43ZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32923.1/2011).

-Situazione degli intestati dal 11/10/2011:

[REDACTED] - Usufrutto per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] - Usufrutto per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1/6 fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà per 2/12 fino al 25/03/2015 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2011 Repertorio n.: 42352 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 11119.2/2011).

-Situazione degli intestati dal 20/02/2014:

[REDACTED] Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2014 protocollo n. PN0094307 in atti dal 07/10/2014 Sede: PORDENONE Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n. 2166 del 07/10/2014 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 6193.1/2014).

-Situazione degli intestati dal 25/03/2015:

[REDACTED] - Usufrutto per 3/18;

[REDACTED] - Nuda proprietà per



3/18; [REDACTED] -
 Proprietà per 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 29/05/2017; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per
 1/18 fino al 29/05/2017; [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 29/05/2017 RICONGIUNGIMENTO DI USU-
 FRUTTO del 25/03/2015 protocollo n. PN0039409 in atti dal 24/04/2015 Registrazione: Sede:
 R.U. DI [REDACTED] (n. 2458.1/2015).

-Situazione unità immobiliare dal 09-11-2015 (attuale):

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 1 - cat. C/6 - classe 2 - consistenza 11 mq - rendita
 € 24,43 VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-Situazione degli intestati dal 29/05/2017:

[REDACTED] Proprietà per 1/6 fino al
 30/07/2019 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2017 Nota presentata con Modello
 Unico in atti dal 01/06/2017 Repertorio n.: 2215 Rogante: DISTEFANO GIANLUCA FRANCE Se-
 de: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5090.2/2017).

-Situazione degli intestati dal 30/07/2019 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2019 Nota
 presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2019 Repertorio n.: 4106 Rogante: DISTEFANO
 GIANLUCA FRANCE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
 (n. 8485.2/2019).

Confini box n. 1 (sub. n. 1): Ovest: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503; Nord: via
 Trento; Est: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 2; Sud:
 scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503.

Confini box n. 2 (sub. n. 2): Ovest: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 1; Nord: via Trento; Est: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 3; Sud: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503.

Confini box n. 3 (sub. n. 3): Ovest: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 2; Nord: via Trento; Est: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 4; Sud: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503.

Confini box n. 4 (sub. n. 4): Ovest: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 3; Nord: via Trento; Est: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subal-
 terno n. 5; Sud: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503.

Confini box n. 5 (sub. n. 6): Ovest: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503; Nord: altra
 unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 5; Est: altra unità immobiliare
 foglio n. 6 - particella n. 2605; Sud: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - sub-
 alterno n. 7.

Confini box n. 6 (sub. n. 7): Ovest: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503; Nord: altra
 unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 6; Est: altra unità immobiliare
 foglio n. 6 - particella n. 2605; Sud: scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503.

Identificato al catasto Fabbricati:



(valevole per il magazzino comune e tettoia – sub. n. 5)

Intestazione:

[REDACTED] – Proprietà 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] – Usufrutto 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] Nuda Proprietà 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] – Proprietà 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà 3/18; [REDACTED]
 [REDACTED] – Proprietà 1/6. Foglio 6, particella 2796, subalterno 5, indirizzo via Carminati 16, piano Terra, comune Casarsa della Delizia, categoria C2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie Totale 22 mq, rendita € € 27,11

Derivante da:

-Situazione degli intestati dal 03-08-1998:

[REDACTED] - proprietà 1/6 fino al 25-03-2015; DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in Roma - 80193210582
 - proprietà 1/6 fino al 25-03-2015; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà 1/6 fino al 11-10-2011; [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà 1/6 fino al 12-01-2010; [REDACTED]
 [REDACTED] - proprietà 1/6 fino al 20-05-2002; [REDACTED]
 - proprietà 1/6 fino al 19-10-1987. COSTITUZIONE del 03-08-1998 in atti dal 03-08-1998 - Registrazione (n. B01202.1/1998) foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 5 - cat. C/2 - classe 1 - consistenza 21 mq - rendita 52.500 lire.

-Situazione dell'unità immobiliare dal 08-03-1999:

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 5 - cat. C/2 - classe 1 - consistenza 21 mq - rendita € 27,11 VARIAZIONE del 08-03-1999 in atti dal 08-03-1999 - VARIAZIONE DI SUPERFICIE (n. B00600.1/1999).

-Situazione degli intestati dal 20-05-2002:

[REDACTED] - proprietà 1/6 fino al 09-11-2005 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20-05-2002 - Trascrizione in atti dal 29-05-2002 Repertorio n. 96010 - Rogante BEVILACQUA Giorgio - Pordenone - Compravendita (n. 6615.2/2002).

-Situazione degli intestati dal 09-11-2005:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 fino al 25-03-2015 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-11-2005 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21-11-2005 - Repertorio n. 99945 - Rogante BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Registrazione // - Sede // - COMPRAVENDITA (n. 12359.1/2005).

-Situazione degli intestati dal 04-05-2008:

[REDACTED] - Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 12/108 fino al 20/02/2014; [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 2/108 fino al 20/02/2014. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2008 protocollo n. PN0090212 in atti dal 25/09/2014 Sede: PORDENONE Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 2085 del 25/09/2014 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5909.1/2014).

-Situazione degli intestati dal 12/01/2010:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 fino al 25/03/2015. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del



12/01/2010 protocollo n. PN0040968 in atti dal 04/03/2010 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 336 del 02/03/2010 SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] (n. 2260.1/2010).

-Situazione dell'unità immobiliare dal 03-03-2011:

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 5 - cat. C/2 - classe 1 - consistenza 21 mq - rendita € 27,11

-VARIATIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 protocollo n. PN0072460 in atti dal 03/03/2011 VARIA 24,43ZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 32923.1/2011).

-Situazione degli intestati dal 11/10/2011:

[REDACTED] - Usufrutto per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] - Usufrutto per 1/6 fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà per 2/12 fino al 25/03/2015

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2011 Repertorio n.: 42352 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 11119.2/2011).

-Situazione degli intestati dal 20/02/2014:

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 25/03/2015.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/2014 protocollo n. PN0094307 in atti dal 07/10/2014 Sede: PORDENONE Registrazione: UU Sede: PORDENONE Volume: 9990 n: 2166 del 07/10/2014 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 6193.1/2014).

-Situazione degli intestati dal 25/03/2015:

[REDACTED] - Usufrutto per 3/18;

[REDACTED] - Nuda proprietà per 3/18; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 3/18; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 3/18; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 3/18; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 3/18; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 29/05/2017; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/18 fino al 29/05/2017; [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/18 fino al 29/05/2017. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/03/2015 protocollo n. PN0039409 in atti dal 24/04/2015 Registrazione: Sede: R.U. DI [REDACTED] (n. 2458.1/2015).

-Situazione unità immobiliare dal 09-11-2015 (attuale):

foglio n. 6 - particella n. 2796 - subalterno n. 5 - cat. C/2 - classe 1 - consistenza 21 mq - superficie totale 22 mq - rendita € 27,11.

-VARIATIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-Situazione degli intestati dal 29/05/2017:

[REDACTED] - Proprietà per 1/6 fino al 30/07/2019 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/06/2017 Repertorio n.: 2215 Rogante: DISTEFANO GIANLUCA FRANCE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5090.2/2017).

[REDACTED]



-Situazione degli intestati dal 30/07/2019:

██ - Proprietà per 1/6 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2019 Repertorio n.: 4106 Rogante: DISTEFANO GIANLUCA FRANCE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8485.2/2019).

Confini (Magazzino comune in tettoia – sub. n. 5): Ovest: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 e scoperto comune foglio n. 6 - particella n. 1503 - subalterno n. 4; Nord: via Trento; Est: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2605; Sud: altra unità immobiliare foglio n. 6 - particella n. 2796 subalterno n. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Discrasia nelle altezze dei n. 6 box e n. 1 tettoia riportati nelle planimetrie, rispetto allo stato di fatto. Le planimetrie riportano un'altezza media di 2,45 m in luogo dei circa 2,00 m riscontrati.

Regolarizzabili mediante: Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica DocFa per allineamento delle altezze in planimetria.

Descrizione delle opere da sanare: n. 6 box e n. 1 tettoia.

Onorari e spese per pratica DocFa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Allo stato di fatto, l'altezza media rilevata dei box e della tettoia corrisponde a circa 2,00 m, rispetto a quanto indicato in tutte le planimetrie catastali, che riportano un'altezza media di 2,45 m.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di completamento, a ridosso del centro storico.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non risulta.

Servizi offerti dalla zona: Trasporti e Viabilità (Buona), Istruzione primaria e secondaria di primo grado (Buona), Servizi sanitari ed assistenza (Buona), Attività ricreative e culturali (Buona).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Croce e San Rocco - Tomba di Pier Paolo Pasolini.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Pordenone Udine - Venezia 800 m, Autostrada A28 Portogruaro - Conegliano 13 km, Autolinee extra-urbane 1,1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN), via L. Carminati n. 16.

Libero.

Identificativo corpo: Autorimessa e Magazzino comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casarsa



Della Delizia (PN), via L. Carminati n. 16.

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalle Ispesioni ipotecarie del 19-07-2019 (Allegato n. 6 - 6a) e del 10-08-2021 (Allegato n. 7 - 7b) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca per la [REDACTED] Derivante da: concessione di garanzia Mutuo fondiario; A rogito di BEVILACQUA Giorgio in data 09/11/2015 ai nn. 99946/22146; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2005 ai nn. 19487/4701; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 02/02/2019 ai nn. 93 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2019 ai nn. 3524/2588.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; Ufficiale giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 11/12/2020 ai nn. 1782/2020 trascritto a Pordenone in data 29/01/2021 ai nn. 1380/1004; Atto di pignoramento immobiliare uff. giudiziario Tribunale dei Pordenone n. cron. 1782, notificato in data 11-12-2020, in forza di contratto di mutuo ipotecario 09-11-2005, ex art. 38 D. LGS. n. 385/1993, n. 99946 reo. Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone. Si precisa che [REDACTED] diveniva titolare del credito in forza di operazione di cartolarizzazione, come da pubblicazione in G.U. 15-10-2019 n. 121.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e Magazzino comune.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN), via L. Carminati n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 592,61. (Allegato n. 8)

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà ammontano a 170,231 /1.000,00, come indicato in Allegato n. 4. Da quanto si evince dall'accordo registrato a presso UR di Pordenone il 01-02-1995 al n. 652 mod. III, le spese condominiali vanno divise in 6 parti uguali senza ripartizione millesimale (Allegato n. 9).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati ai seguenti aspetti: 1. Unità immobiliare in condominio privo di ascensore, posta al primo piano; 2. rampa di scale condominiale caratterizzata da larghezza insufficiente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto non risulta essere disponibile la documentazione relativa



all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche).

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto si evince dal Certificato di Assenza Provvedimenti Sanzionatori, rilasciato dal responsabile dell'area tecnica e tecnica-manutentiva - arch. [REDACTED] in data 12-07-2019, per l'immobile non risultano essere stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 47/85 (Allegato 10).

Identificativo corpo: Autorimessa e Magazzino comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casarsa Della Delizia (PN), via L. Carminati n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 03/04/1997 al 20/05/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di MARZONA Cesare, in data 03/04/1997, ai nn. 150972; trascritto a Pordenone, in data 05/05/1997, ai nn. 5315/4060.

Note: Il bene compravenduto deriva da [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] dal 20/05/2002 al 09/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di BEVILACQUA Giorgio, in data 20/05/2002, ai nn. 96010; trascritto a Pordenone, in data 29/05/2002, ai nn. 9151/6615.

Proprietario: [REDACTED] dal 09/11/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di BEVILACQUA Giorgio, in data 09/11/2005, ai nn. 99945/22145; trascritto a Pordenone, in data 18/11/2005, ai nn. 19486/12359.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Proprietario: [REDACTED] - Proprietà 1/6 **proprietario al 20/05/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di MARZONA Cesare, in data 03/04/1997, ai nn. 150972; trascritto a Pordenone, in data 05/05/1997, ai nn. 5315/4060.

Note: Il bene compravenduto deriva da [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] - Proprietà 1/6 dal 20/05/2002 al 09/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di BEVILACQUA Giorgio, in data 20/05/2002, ai nn. 96010; trascritto a Pordenone, in data 29/05/2002, ai nn. 9151/6615.

Proprietario: [REDACTED] 1/6 dal 09/11/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di



BEVILACQUA Giorgio, in data 09/11/2005, ai nn. 99945/22145; trascritto a Pordenone, in data 18/11/2005, ai nn. 19486/12359.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e Magazzino Comune.

Si allega atto di provenienza del bene all'esecutato (Allegato n. 13 – 13d).

Nota: Si precisa che, relativamente al **punto 10)** dell'atto di compravendita del 09-11-2005 rep. 99945/22145 redatto dal Notaio Giorgio BEVILACQUA e trascritto a Pordenone il 18-11-2005 registro part. n. 12359 e gen. n. 19486, risulta erronea l'indicazione circa il titolo autorizzativo all'edificazione del box n. 1, identificato al catasto in comune di Casarsa della Delizia al foglio n. 6 particella n. 2796 subalterno n. 1. Il suddetto box è stato eretto in forza a Concessione Edilizia n. 71 del 17 novembre 1981, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casarsa della Delizia in data 17/11/1981, di cui a pratica n. 109/81 – di prot. n. 8111.

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 11 – 11o):

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via L. Carminati n. 16

Manca il “progetto autorizzato” del 24-03-1955 e il “titolo autorizzativo” di cui all’abitabilità rilasciata e sotto richiamata. Altresì è disponibile la planimetria del primo accatastamento del 25-07-1957 (Allegato n. 12).

Numero pratica: Pratica 2/4 del 24-03-1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di realizzazione di due edifici su progetto dell'arch. [REDACTED] nel comune di Casarsa della Delizia al mapp. n. 132 - foglio n. 5 in via Vittorio Veneto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/03/1955 al n. di prot. 2/4

NOTE: Trattasi di Nulla osta per esecuzione di lavori edili riguardante due edifici per complessivi 12 alloggi, su progetto dell'architetto [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 170

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: chiusura di un terrazzino

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7917

Rilascio in data 11/12/1987 al n. di prot. 7917

NOTE: L'autorizzazione edilizia in sanatoria (art. 35 della L. 47/1985 e succ. mod. ed int.) - pratica n. 313/86/C - è stata rilasciata al signor [REDACTED]

[REDACTED] dopo aver provveduto a presentare la prova dell'avvenuto accatastamento delle opere eseguite.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 06/233

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria di ripasso del tetto di copertura con posa di guaina, im-



permeabilizzante, eventuale sostituzione di parte del tavellonato di sottotetto, parziale sostituzione delle lattoner

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/09/2006 al n. di prot. 12953

NOTE: Relativamente ai lavori dichiarati è stata prodotta Dichiarazione di fine lavori del 04-12-2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 2/4

Intestazione: [REDACTED]

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24/01/1957.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 4/83 - Concessione Edilizia n. 9 del 18 febbraio 1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione a eseguire attività edilizia (L 28 gennaio 1977 n. 10)

Per lavori: installazione di n. 5 box in lamiera a uso autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/02/1983 al n. di prot. 9350

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e magazzino comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 22/85 - Concessione Edilizia n. 18 del 22 marzo 1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione a eseguire attività edilizia (L 28 gennaio 1977 n. 10)

Per lavori: costruzione tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/03/1985 al n. di prot. 8356

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e magazzino comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via L. Carminati n. 16

Numero pratica: 109/81 - Concessione Edilizia n. 71 del 17 novembre 1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione a eseguire attività edilizia (L 28 gennaio 1977 n. 10)

Per lavori: installazione di un box in lamiera a uso autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/11/1981 al n. di prot. 8111

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e magazzino comune.

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche.

Regolarizzabili mediante: Oneri di professionista per rilievo, restituzione grafica, redazione pratica per sanatoria, oltre a diritti ed oblazione.

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione delle planimetria in conformità allo stato di fatto, relativa alla parete tra bagno e W.C.; Riseiga su parete tra soggiorno e camera da letto.

Pratica sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al fine di valutare la conformità edilizia sono state eseguite le seguenti ricerche ed accertamenti presso: 1. Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del comune di Casarsa della Delizia (PN), con l'assistenza del sig. [REDACTED] e, successivamente, con la signora [REDACTED] 2. Ufficio Tecnico e Patrimonio dell'ATER a Pordenone, in collaborazione del sig. [REDACTED] 3. Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Ufficio di Udine; 4. Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Ufficio di Pordenone; 5. Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio di Pordenone.

Dagli accertamenti esperiti, estesi anche all'analisi delle variazioni catastali, ai frazionamenti ed ai diversi atti relativi ai passaggi di proprietà che hanno interessato il bene oggetto di esecuzione partendo da sedime di edificazione fino al suo stato attuale, non sono stati rinvenuti il "Progetto approvato del 24-03-1955" ed il "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" (Titolo autorizzativo).

A favore è stata riscontrata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – del comune di Casarsa della Delizia "Autorizzazione di Abitabilità" del 24-01-1957 riferita al mappale n. 699d - foglio n. 6 - comune di Casarsa delle Delizia, per n. 48 vani utili e n. 36 accessori, ovvero per n. 2 palazzine gemelle poste in adiacenza. Il su indicato mappale provvisorio di 1.580 mq risulta aver originato i mappali nn. 1262 - 2796 - 1503, dove sull'ultimo ricade il bene oggetto di esecuzione. Detta "Autorizzazione di Abitabilità" risulta citata anche nell'Atto di Compravendita, a rogito del notaio Giorgio BEVILACQUA, stipulato tra il DEMANIO DELLO STATO ITALIANO e il signor [REDACTED] (Trascrizione del 28-06-1977 - Compravendita del 28-06-1977 - R.P. n. 4258 - R.G. n. 4658), relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La presenza dell'"Autorizzazione di Abitabilità" per l'immobile sta ad attestare che credibilmente l'edificio (e quindi l'appartamento) fosse conforme ai disposti di legge sull'edificazione degli edifici civili ed all'eventuale Regolamento Edilizio Comunale vigente. Da quanto riferito dai tecnici – Ufficio Edilizia Privata - del comune di Casarsa della Delizia, il primo Regolamento Edilizio Comunale esigibile risale all'ottobre 1964 (è altresì possibile che fosse in essere ulteriore regolamento non più reperibile a causa dei danni subiti agli archivi durante il secondo conflitto bellico).

Ulteriori indaginose ricerche presso l'Archivio del Catasto di Pordenone hanno permesso di acquisire la "planimetria catastale originaria" dell'immobile (Scheda n. 0261844 del 25-07-1957 a firma del progettista del fabbricato – arch. [REDACTED] - presentata il 19-09-1957 n. 248-mod. 82 – ora SOPPRESSA). Dall'analisi della suddetta planimetria non emergono irregolarità di natura prospettica relative alle pareti perimetrali, ai fori ed alle superfici coperte, rispetto allo stato di fatto attuale dell'immobile. Per quanto riguarda invece i volumi e gli ulteriori aspetti prospettici, rilevati per confronto con la palazzina gemella posta in adiacenza verso sud, non risultano eseguite opere che hanno modificato l'impianto originario dell'edificio, oltre a quella che ha determinato la chiusura del terrazzino, sanata con regolare richiesta di permesso in sanatoria presentata dal sig. [REDACTED] (autorizzazione in sanatoria n. 313/86/C del 18-11-1998). Per quanto riguarda la disposizione delle pareti e spazi interni si evidenziano lievi discordanze rispetto alla planimetria rinvenuta, comunque sanabili con idonea pratica e conseguente oblazione.

Dal punto di vista catastale, la planimetria redatta dal geom. [REDACTED] il 13-03-1998 e presentata come "Denuncia di variazione" il 23-06-1998 è pressoché conforme allo stato di fatto. Pertanto, sentito anche il parere dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – del comune di Casarsa della Delizia (signor [REDACTED]), l'immobile è da considerarsi dal punto di vista edilizio conforme, fatto salvo la sanatoria delle modifiche interne.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	“NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE” approvato con DPGR 0195/Pres del 17.06.2003 - Variante n. 33 approvata con delibera del C.C. n. 12 del 30 marzo 2015
Zona omogenea:	B1 - Aree edificate caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	Il PRGC si attua per intervento diretto, salvo quanto previsto al punto D), comma D1, lettera a) (Var. 6) e valgono le seguenti prescrizioni ed indici. a) Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,35; Questo indice di fabbricabilità vale per i titoli abilitativi successivi alla data di adozione della variante n. 34 (23-02-2016), mentre per le varianti e proroghe di titoli abilitativi esistenti vale l'indice precedente; b) rapporto di copertura: mq/mq 0,50; c) altezza: m 9,00, o pari all'esistente + m 0,5; d) distanza da strada m 6, o pari all'esistente; e) distanza da confine: m 5,00; f) utilizzazione commerciale delle volumetrie: max 40%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; g) utilizzazione residenziale o per servizi ed attrezzature collettive residenziali delle volumetrie: min 30%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; h) tipologia: case unifamiliari isolate, binate, a schiera e/o edifici in linea con alloggi; per le aree centrali, come definite dal Piano Strutturale, non si prevedono limitazioni alla tipologia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,35
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 9,00, o pari all'esistente + m 0,5



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, con annesso ripostiglio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	“NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE” approvato con DPGR 0195/Pres del 17.06.2003 - Variante n. 33 approvata con delibera del C.C. n. 12 del 30 marzo 2015
Norme tecniche di attuazione:	Il PRGC si attua per intervento diretto, salvo quanto previsto al punto D), comma D1, lettera a) (Var. 6) e valgono le seguenti prescrizioni ed indici. a) Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,35; Questo indice di fabbricabilità vale per i titoli abilitativi successivi alla data di adozione della variante n. 34 (23-02-2016), mentre per le varianti e proroghe di titoli abilitativi esistenti vale l'indice precedente; b) rapporto di copertura: mq/mq 0,50; c) altezza: m 9,00, o pari all'esistente + m 0,5; d) distanza da strada m 6, o pari all'esistente; e) distanza da confine: m 5,00; f) utilizzazione commerciale delle volumetrie: max 40%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; g) utilizzazione residenziale o per servizi ed attrezzature collettive residenziali delle volumetrie: min 30%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; h) tipologia: case unifamiliari isolate, binate, a schiera e/o edifici in linea con alloggi; per le aree centrali, come definite dal Piano Struttura, non si prevedono limitazioni alla tipologia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,35
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 9,00, o pari all'esistente + m 0,5

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa e magazzino comune.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento, con annesso ripostiglio.

Il bene in esecuzione è rappresentato da un appartamento sito a Casarsa della Delizia (PN) in via L. Carmignani n. 16 - int. 3, distinto in una porzione abitativa al piano primo del corpo di fabbrica principale ed in una accessoria (ripostiglio) realizzata al piano terra nell'area scoperta condominiale.

Il complesso, denominato "Condominio IRMA" ex I.A.C.P., consta di una palazzina elevata su n. 3 piani fuori terra con n. 6 unità abitative e, separate dall'edificio principale, di n.6 ripostigli in muratura, di n. 6 autori-



messe in lamiera e di una tettoia - stenditoio, tutte erette all'interno dell'area recintata. L'accesso dalla pubblica via è garantito da un passaggio carraio privo di cancellata. L'edificio principale presenta strutture verticali in muratura di cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato, poggiate su fondazioni a trave rovesciate, solai di piano e del tetto in laterocemento a due falde sfalsate. Sono inoltre presenti sulla facciata rivolta ad ovest dei terrazzini, in parte chiusi con verande e in parte semplicemente protetti da parapetti in ringhiera metallica. Le facciate sono rifinite con pittura lavabile color ocra, ad eccezione della fascia basale che si estende fino all'altezza del primo solaio e di parte dell'ingresso che sono di color marrone chiaro. L'ingresso della palazzina condominiale è difeso da portoncino a due ante in legno con tamponamenti in vetro. La salita ai piani è garantita da rampe di scale (larghezza max 0,94 m) e pianerottoli; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore.

A ridosso del confine con altra proprietà si trova l'edificio sul quale sono ricavati i ripostigli. Tale manufatto risulta elevato ad un solo piano fuori terra con pareti verticali e tetto piano in muratura, con copertura in guaina bitumosa ardesata. Le autorimesse e la tettoia ad uso stenditoio sono costituite da strutture in profilato metallico, con tamponamenti di pareti e del tetto in lamiera zincata grecata. Lo scoperto comune è costituito da un marciapiede cementizio perimetrale agli edifici, da un'area di sosta e manovra con fondo in ghiaio e da un'aiola alberata con alcune piante ad alto fusto (palme, olivo e piccoli arbusti) nella porzione fronte strada.

Il fabbricato condominiale è stato edificato presumibilmente intorno alla metà agli anni cinquanta (il progetto risale al 24-03-1955 e l'autorizzazione di abitabilità al 24-01-1957). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards delle abitazioni popolari dell'epoca. Nel 2006 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato la copertura del tetto, opere di lattoniere e la tinteggiatura delle facciate. Altri interventi minori risalgono al 2009 ed hanno riguardato la riparazione del tetto di copertura dei ripostigli/cantine, del magazzino comune e l'isolamento e rivestimento dell'autoclave. Lo stato di conservazione dell'edificio non è ottimale e non risultano programmati a breve particolari lavori di manutenzione straordinaria.

L'appartamento è internamente articolato in n. 7 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,69, come di seguito identificati: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e terrazzino chiuso. Ingresso: nella porzione iniziale si presenta di forma allungata, allargandosi poi a sinistra verso il fondo (dimensioni m 1,42 - 3,22 x 1,00 - 2,20). Il vano dà accesso al bagno e, nella parte più ampia, alle due camere ed al soggiorno. Soggiorno: vano di forma pressoché quadrata (m 3,20 x 2,97), con una risega in prossimità dell'ingresso. Il vano prende luce da una finestra. Cucina: locale di forma pressoché quadrata (dimensioni m 1,73 x 1,95), accessibile dal soggiorno mediante una porta a soffietto. È presente parete parzialmente rivestita in piastrelle (dimensioni 20 x 20 cm), attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e di scarichi per le acque saponate. Il vano prende luce da una porta che dà sul terrazzino chiuso e dal soggiorno, tramite porzione di parete in vetrocemento. Le camere sono due, entrambe finestrate, di forma rettangolare rispettivamente di dimensioni m 3,78 - 3,96 x 2,98 e m 2,98 x 2,60. Il bagno, di forma a "L" (dimensioni m 1,00 - 2,00 x 1,28 - 2,62) con antibagno (dimensioni m 1,00 x 1,10), prende luce da due finestre che danno sul terrazzino chiuso. Le pareti sono rivestite in piastrelle quadrate posate accostate (dimensioni 20 x 20 cm) di color sabbia, mentre quelle della pavimentazione (20 x 20 cm) di color rosa pesca. Sono presenti sanitari in ceramica bianca costituiti da water con cassetta esterna in plastica, bidet, mobile del lavandino e piatto doccia con box, accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata. Terrazzino chiuso: vano di forma allungata (dimensioni massime m 4,30 x 1,30) ricavato mediante chiusura del terrazzino, con struttura in profilato di alluminio anodizzato, tamponamenti nella parte inferiore in vetro satinato e finestrato nella parte superiore, oscurabile con veneziana. Il vano ospita la caldaia a muro, un lavabo su parete piastrellata e la predisposizione per la lavatrice.

Al piano terra, separato dal corpo principale, è ricavato il ripostiglio (quarto vano della struttura partendo da destra) di forma rettangolare (dimensioni 3,19 x 1,85 m), con un'altezza di circa 2,11 m. Il vano è cieco, con rifiniture in intonaco e pavimentazione in cemento liscio. Il serramento d'ingresso è formato da assi verticali di legno incardinato e chiuso con chiavistello.

Tinte: prevalentemente a tempera bianca.

Pavimentazione: in piastrella quadrata (dimensione cm 33 x 33) posata fugata e di color rosa, ad eccezione del bagno, dove le piastrelle sono di dimensioni inferiori. Battiscopa in legno color noce scuro, ove presente.



Serramenti: Ingresso condominiale: in legno a due ante, con inserti in vetro satinato. Ingresso appartamento: portoncino blindato ad anta singola con cassa, telaio e cassa in metallo, pannello e cornici in legno, di fabbricazione Dierre. Il sistema di chiusura è a serratura singola, con cilindro in acciaio, con pomolo esterno e maniglia interna, dotato di gancio di sicurezza limitatore di apertura. Finestre su fori dei vani principali da cm 147 x 150 h, con controfinestra esterna. I fori sono difesi da: controfinestra esterna a tre ante, formata da cassa, telaio e fascette in profilato di alluminio satinato, con vetro singolo; tapparella in alluminio color marrone, con cassetta avvolgitore interno; zanzariera avvolgibile; finestre a due ante con cassa, telaio e fascette in legno color marrone, dotate di vetrocamera, guarnizioni e ferramenta in lega metallica satinata (alcuni serramenti sono dotati di sistema di apertura anta ribalta). La base dei fori è rifinita da piastre in conglomerato cementizio. Porte interne: formate da cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato color marrone. Fa eccezione la porta di accesso al cucinotto che è in plastica ed a soffietto e quella di accesso al soggiorno che risulta tamponata con vetro satinato. La ferramenta (maniglia e copri foro) è realizzata in lega ottonata lucida.

Impianto termico: costituito da caldaia di fabbricazione Ferroli installata a muro nel terrazzino chiuso, nei primi anni 2000; l'impianto termico è costituito da tubazioni prevalentemente fuori traccia in metallo; termosifoni in lamiera stampata, ad eccezione di quello del bagno che risulta in lega metallica leggera e tubazioni in rame; sistema termostatico di controllo di fabbricazione Bpt posto nei pressi dell'entrata. La funzionalità dell'impianto non è stato possibile verificarla. Non sono stati rinvenuti il libretto e la dichiarazione di conformità.

Impianto di climatizzazione: presente e di fabbricazione Rhoss, costituito da split interno posto nel vano d'ingresso e da unità esterna installata sul terrazzino chiuso. Funzionalità non verificata. Non reperita la dichiarazione di conformità.

Impianto idrico: l'edificio è dotato di impianto idrico da pozzo freatico, con autoclave condominiale, posto nel pianerottolo d'ingresso al piano terra.

Rete fognaria: la rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono raccolte dalla rete condominiale e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: l'impianto elettrico è stato oggetto di relativamente recente manutenzione straordinaria, che ha previsto l'adeguamento del quadro elettrico, la sostituzione di gran parte degli originari frutti di interruttori e prese. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: presente borchia di derivazione. Non accertabile la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico: presente. Impianto formato da posto interno con cornetta nei pressi dell'ingresso, solo audio. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: non presente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione interna tra il 2002 ed il 2005, con l'adeguamento degli impianti elettrici, la formazione di nuova pavimentazione dei vani, il rifacimento del bagno, la sostituzione delle finestre interne e del portoncino d'ingresso. Lo stato di conservazione interno è accettabile, anche se risulta carente la manutenzione degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari facenti parte del condominio.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	60,58	€ 650,00
Vani accessori - balcone coperto	sup lorda di pavimento	0,60	2,77	€ 650,00
Ripostiglio separato	sup lorda di pavimento	0,20	1,32	€ 650,00

64,67

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Autorimessa e Magazzino comune**

Trattasi di complesso di autorimesse e di una tettoia ad uso magazzino e stenditoio installati all'interno di area recintata afferente al complesso edificato denominato "Condominio IRMA" ex I.A.C.P. Le autorimesse sono costituite da n. 6 box prefabbricati su un solo piano fuori terra, realizzati con struttura in metallo, tamponamenti e manto di copertura in lamiera zincata grecata. Tra i moduli prefabbricati è presente la tettoia chiusa su quattro lati ed accesso dall'area comune. I manufatti sono disposti ad "L" a ridosso del confine Nord-Est dell'area condominiale. I manufatti sono stati realizzati all'inizio degli anni '80 (n. 1 box con concessione edilizia n. 71 del 17 novembre 1981 e n. 5 box con concessione edilizia del 18-02-1983 - n. 1 tettoia con concessione edilizia del 22-03-1985).

I box sono di tipo modulare con dimensioni interne 2,50 x 4,20 ed altezza utile 2,00 m; il foro d'accesso, di larghezza 2,10 m ed altezza 1,87 m è chiuso da basculante ad azionamento manuale e chiusura a chiave. La superficie utile è di 10,50 mq. La tettoia, edificata con concessione edilizia n. 18 del 22 marzo 1985, ha dimensioni interne medie di 5,46 m x 3,95 m ed altezza utile media di 2,00 m; il serramento di chiusura è formato da telaio in metallo e tamponamento in lamiera e materiale plastico trasparente. La pavimentazione è realizzata in getto di cemento. La superficie complessiva è di circa 21,5 mq, di cui 1/6 corrisponde a circa 3,6 mq.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico collegato ai diversi contatori delle unità abitative.

Anche se non sono disponibili i verbali di assemblea di condominio dell'epoca di installazione dei box, dalla documentazione cartografica presentata presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del comune di Casarsa della Delizia si evince che all'unità abitativa oggetto di esecuzione (Casarsa delle Delizia - foglio n. 6 - particella 1803 - subalterno n. 8) è stato assegnato il box n. 3, ovvero il terzo partendo da Ovest eretto lungo il perimetro Nord lato via Trento.

1. Quota e tipologia del diritto

3/18 di [REDACTED] Piena proprietà

Comproprietari non eseguiti:

- 1.a. [REDACTED] Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: usufrutto
- 1.b. [REDACTED] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
2. [REDACTED] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
3. [REDACTED] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
4. [REDACTED] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
5. [REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **85,00** relativa all'intero compendio autorimesse e magazzino comune; superficie singolo box mq 10,5; magazzino comune mq 21,5 (di cui 1/6 pari a mq 3,60).



Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è buono: non si evidenziano fenomeni ossidativi alle strutture ed ai tamponamenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, sulla base delle caratteristiche intrinseche della stessa. Il calcolo del valore dell'immobile è riferito all'intero compendio rappresentato dai n. 6 box in lamiera uso autorimessa assegnati ai vari condomini e n. 1 tettoia ad uso promiscuo come magazzino comune.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Box auto n. 1	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Box auto n. 2	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Box auto n. 3	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Box auto n. 4	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Box auto n. 5	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Box auto n. 6	sup lorda di pavimento	1,00	10,50	€ 500,00
Tettoia ad uso magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	10,80	€ 500,00
			73,80	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Casarsa della Delizia; Beni comparabili presenti in rete; Borsino immobiliare della provincia di Pordenone; Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione in condominio con autorimessa in uso oscillano tra i 650



ed i 900 €/mq; per le autorimesse sono compresi tra 500,00 a 700,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Uffici di Pordenone

Divisione in più lotti.

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una rilevante complementarietà economica tra la parte abitativa e l'autorimessa in box. Infatti, trattasi di un appartamento situato in periferia di un comune di provincia, che richiede ordinariamente l'auto come mezzo di trasporto per gli spostamenti. Pertanto l'esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato, risulta spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso. A tal proposito il sito oggetto di valutazione risulta sprovvisto di posto/i auto assegnato/i e nelle vicinanze non sono presenti parcheggi pubblici. Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento, con annesso ripostiglio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.137,28.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	60,58	€ 670,00	€ 40.588,60
Vani accessori - balcone coperto	2,77	€ 670,00	€ 1.855,90
Ripostiglio separato	1,32	€ 670,00	€ 884,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.328,90
Adeguamenti e Migliorie aumento del 5.00%			€ 2.166,45
Valore corpo			€ 45.495,35
Valore complessivo intero			€ 45.495,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.495,35

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] e Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.900,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto n. 1	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Box auto n. 2	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Box auto n. 3	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Box auto n. 4	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Box auto n. 5	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Box auto n. 6	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00
Tettoia ad uso magazzino	10,80	€ 500,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.900,00
Valore corpo			€ 36.900,00



Valore complessivo intero	€ 36.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/6)	€ 6.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, con annesso ripostiglio.	Abitazione di tipo economico [A3]	64,67	€ 44.137,28	€ 44.137,28
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e Magazzini e locali di deposito [C2]	73,80	€ 36.900,00	€ 6.150,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.155,59
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 592,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.289,68
Valore immobile in quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.152,19

Data generazione:
18-09-2021

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

