

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **16/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Garage e cantina**  
**Lotto 002 - Terreno**  
**Lotto 003 - Appartamento**  
**con posto auto ed autori-**  
**messa**  
**Lotto 004 - Appartamento**  
**con posto auto**

**Esperto alla stima:** Per.Ind. Bruno Lazzaroni  
**Codice fiscale:** LZZBRN56L30I904J  
**Partita IVA:** 00222810939  
**Studio in:** Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042740431  
**Fax:** 0427928200  
**Email:** studiobrunolazzaroni@gmail.com  
**Pec:** bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:**

Foglio 3, particella 2356, subalterno 9, scheda catastale T271474, indirizzo Via Ellero P. n.7, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.20, superficie mq.24, rendita € 35,12

Foglio 3, particella 2356, subalterno 20, scheda catastale T271475, indirizzo Via Ellero P. n.7, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.5, superficie mq.7, rendita € 9,55

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

Foglio 3, particella 2409, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale are 20.40, reddito dominicale: € 20,02, reddito agrario: € 13,17

Foglio 3, particella 2410, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale are 01.45, reddito dominicale: € 1,42, reddito agrario: € 0,94

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Foglio 6, particella 757, subalterno 44, scheda catastale T271476, indirizzo Piazza IV Novembre, interno 15, piano 3-4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.93, rendita € 336,99

Foglio 6, particella 757, subalterno 60, scheda catastale T271480, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie mq.13, rendita € 26,65

Foglio 6, particella 757, subalterno 14, scheda catastale T271478, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.18, superficie mq.18, rendita € 39,97

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Foglio 6, particella 757, subalterno 47, scheda catastale T271477, indirizzo Piazza IV Novembre, interno 16, piano 3-4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.93, rendita € 336,99

Foglio 6, particella 757, subalterno 61, scheda catastale T272110, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie mq.13, rendita € 26,65

## 2. Possesso

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Possesso:** Libero

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Creditori Iscritti:** Mediocredito de. Friuli Venezia Giulia s.p.a.,  
Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Creditori Iscritti:** Mediocredito de. Friuli Venezia Giulia s.p.a.,  
Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Aquileia Capital Services srl, Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia  
s.p.a., Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia  
s.p.a., Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Appartamento con autorimessa

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Corpo:** Garage e cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno

**Corpo:** Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Ellero n.7 - Porcia (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Garage e cantina

**Prezzo da libero:** € 16.150,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 002 - Terreno

**Prezzo da libero:** € 9.286,00

**Prezzo da occupato:**

**Bene:** Piazza IV Novembre n.12 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa

**Prezzo da libero:** € 68.510,00

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 004 - Appartamento con posto auto

**Prezzo da libero:** € 60.860,00

**Prezzo da occupato:**

## Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 08.05.2019 è stato nominato dal G.E. dott.Francesco Tonon, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati (decreto di nomina All.1) e successivo verbale di giuramento e accettazione incarico.

Sopralluoghi eseguiti il 24.07.2019 per i Lotti 1 e 2 ed il 27.08.2019 per i Lotti 3 e 4.

Beni in **Porcia (PN)**  
Località/Frazione  
Via Ellero n.7

### **Lotto: 001 - Garage e cantina**

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: Garage e cantina.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Ellero n.7**

Note: Trattasi di autorimessa e cantina posti al piano interrato del Condominio "Residenza Ellero".

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 3, particella 2356, subalterno 9**, scheda catastale T271474, indirizzo Via Ellero P. n.7, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.20, superficie mq.24, rendita € 35,12

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 30/04/2019 protocollo n.PN0031664 in atti dal 30/04/2019
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 09/02/2011 protocollo n.PN0042489 in atti dal 09/02/2011
- Variazione nel classamento del 22/05/2006 protocollo n. PN0064898
- Costituzione del 25/05/2005 protocollo n.PN00644555

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,707

Confini: Nord e Ovest muri perimetrali, Est sub.10, Sud vano di manovra sub.26

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 3, particella 2356, subalterno 20**, scheda catastale T271475, indirizzo Via Ellero P. n.7, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.5, superficie mq.7, rendita € 9,55

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 30/04/2019 protocollo n.PN0031664 in atti dal 30/04/2019
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 09/02/2011 protocollo n.PN0042489 in atti dal 09/02/2011
- Variazione nel classamento del 22/05/2006 protocollo n. PN0064898
- Costituzione del 25/05/2005 protocollo n.PN00644555

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,771

Confini: Nord muri perimetrali, Est sub.22, Sud sub.21 e corridoio condominiale sub.26, Ovest sub.18

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Porcia

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 31/12/2018 ai nn. 3554 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2019 ai nn. 1029/760.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2009 ai nn. 275575/17490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3144/558; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 400.000,00. Annotazione n.1196 del 05.06.2009 per restrizione di beni.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 29/05/2014 ai nn. 287690/24477; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2014 ai nn. 6979/990; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/11/2017 ai nn. 10794/2017; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2018 ai nn. 4457/594; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 137.439,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage e cantina

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 350,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.120,33

**Millesimi di proprietà:** 8,707 per il sub.9 (autorimessa) e 2,771 per il sub.20 (cantina)



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** --  
**Indice di prestazione energetica:** --  
**Note Indice di prestazione energetica:** --  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** al 22/03/2002.

**Titolare/Proprietario:** con sede in Bassano del Grappa dal 22/03/2002 al 14/05/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 22/03/2002, ai nn. 32980/8616; registrato a Pordenone, in data 25/03/2002, ai nn. 1520/IV; trascritto a Pordenone, in data 22/03/2002, ai nn. 5080/3715.

**Titolare/Proprietario:** con sede in Milano dal 14/05/2018 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di modifica di ragione sociale - a rogito di Notaio Gottardo Giorgio, in data 14/05/2018, ai nn. 62529.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 122/2003  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di edificio residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/07/2003  
Abitabilità/agibilità in data 08/08/2005 al n. di prot. 14687

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rappresentazione del piano scantinato completamente diversa nella distribuzione interna di tutte le unità immobiliari che lo compongono, ciò è evidente anche dalla comparazione tra estratto grafico di progetto All.12 e l'elaborato planimetrico All.8.

Regolarizzabili mediante: Necessita di puntuale verifica e debita istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale anche perché la difformità riguarda la totalità dei condomini, quindi non solo i beni in esecuzione.

Descrizione delle opere da sanare: da verificare

#### **Per quanto sopra non quantificabili**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n.2
Strumento urbanistico Adottato:	Variante generale n.32 al PRGC
Zona omogenea:	B2 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n.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:	0,80 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage e cantina**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del Condominio Residenza Ellero in Via Ellero n.7, entrambe ubicate al piano scantinato del condominio stesso. A seguito di sopralluogo eseguito il giorno 24 luglio 2019 alle ore 10 alla presenza del custode nominato geom. De Giusti Luca, entrambe le unità erano aperte ed accessibili, prive di materiali depositati e quindi, alla vista libere.

Così si descrivono:

**AUTORIMESSA** delle dimensioni interne nette di mt.5,45 x mt.3.60 altezza mt. 2,50; accesso carraio diretto dal vano di manovra coperto, collegato allo scivolo a sua volta servito da portone con apertura elettrica delle ante in ferro verniciato. Accesso pedonale dal vano scala attraverso l'ingresso condominiale. Finiture consone all'uso: pareti solo in parte intonacate e restanti tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in calcestruzzo liscio, portone basculante in lamiera ed impianto elettrico a vista.

**CANTINA** delle dimensioni interne nette di mt.1,85 x mt.2,55 e mt. 1,50 x mt. 0,55 altezza mt. 2,50; accesso dal disimpegno comunicante con il vano di manovra delle autorimesse. Finiture consone all'uso: pareti solo in parte intonacate e restanti tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in calcestruzzo liscio, porta metallica ed impianto elettrico a vista.



**8.2 Valutazione corpi:****Garage e cantina.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 19.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 19.000,00
Valore corpo			€ 19.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage e cantina	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00

**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% )

€ 2.850,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

da quantificare

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 16.150,00**

## Lotto: 002 - Terreno

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

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

**Identificativo corpo: Terreno.**

agricolo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

**Foglio 3, particella 2409**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale are 20.40, reddito dominicale: € 20,02, reddito agrario: € 13,17

Derivante da: - Frazionamento del 13/12/2007 protocollo n.PN0310824

Confini: Nord Ferrovia, Est mapp.2356, Sud mapp.2410, Ovest mapp.2386

#### Identificato al catasto Terreni:

**Foglio 3, particella 2410**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale are 01.45, reddito dominicale: € 1,42, reddito agrario: € 0,94

Derivante da: - Frazionamento del 13/12/2007 protocollo n.PN0310824

Confini: Nord mapp.2409, Est mapp.2411, Sud Via Ellero, Ovest mapp.2386

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: L'originario mapp.130 di are 63.00 con frazionamento del 23.04.2003 prot.73272 viene soppresso dando origine al mappale 2241 di are 40.75 ed al mappale 2242 di are 22.25. Con frazionamento del 12.05.2005 prot.PN0058068 il mappale 2241 viene soppresso originando il mappale 2354 di are 23.45 ed il mappale 2355 di are 17.30. Con frazionamento del 13.12.2007 prot.PN0310824 il mappale 2354 viene soppresso originando il mappale 2409 di are 20.40, il mappale 2410 di are 2.45 ed il mappale 2411 di are 1.60.*

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Porcia

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 31/12/2018 ai nn. 3554 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2019 ai nn. 1029/760.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2009 ai nn. 275575/17490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3144/558; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 400.000,00. Annotazione n.1196 del 05.06.2009 per restrizione di beni.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 29/05/2014 ai nn. 287690/24477; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2014 ai nn. 6979/990; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/11/2017 ai nn. 10794/2017; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2018 ai nn. 4457/594; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 137.439,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** ---

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ---

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ---

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** --

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** ---

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** ---

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ al 22/03/2002.

Note: Originario mappale Fg.3 mapp.130 are 63.00

**Titolare/Proprietario:** con sede in Bassano del Grappa dal 22/03/2002 al 14/05/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 22/03/2002, ai nn. 32980/8616; registrato a Pordenone, in data 25/03/2002, ai nn. 1520/IV; trascritto a Pordenone, in data 22/03/2002, ai nn. 5080/3715.

**Titolare/Proprietario:** con sede in Milano dal 14/05/2018 ad oggi (attuale proprietario). In forza di modifica di ragione sociale - a rogito di Notaio Gottardo Giorgio, in data 14/05/2018, ai nn. 62529.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

### 15.1 Conformità edilizia:

### 15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	per circa il 65% della sua superficie in zona residenziale "B2" estensiva di completamento e per la restante superficie in zona "VR" verde privato a protezione di infrastrutture
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n.2
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n.32 al Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.14 del 28/02/2019 e n.22 del 28/03/2019
Zona omogenea:	l'intero appezzamento ricadere in zona "VE" infrastruttura verde
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato n.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica, fatte salve eventuali osservazioni alla Variante urbanistica n.32 e sua definitiva approvazione.**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno**

Il mappale 2409 della superficie catastale di mq. 2.040 ed il mappale 2410 della superficie catastale di mq.145 sono tra di loro adiacenti e formano un unico appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq.2.185 confinante a Nord con la ferrovia, a Sud con Via Ellero, a Ovest con il mappale 2386 e ad Est con il Condominio Residenza Ellero (mappale 2356) e da questo separato dall'unica recinzione presente sull'appezzamento.

La forma è regolare, la giacitura pianeggiante, attualmente è incolto ed invaso da vegetazione spontanea e infestante.

I vincoli urbanistici che gravano sul bene sono conseguenti alla fascia di rispetto stradale, ferroviaria e di elettrodotto. La destinazione urbanistica è la seguente:

a) quella approvata dal PRGC individua il lotto ricadere, per circa il 65% della sua superficie, in zona residenziale "B2" estensiva di completamento e per la restante superficie in zona "VR" verde privato a protezione di infrastrutture, quindi inedificabile.

b) quella adottata con la variante n.32 al PRGC individua l'intero appezzamento ricadere in zona "VE" infrastruttura verde, quindi interamente inedificabile.

Vincoli urbanistici: fascia di rispetto stradale, ferroviaria e di elettrodotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.185,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è desunta dai cettificati catastali in quanto non è stata compiuta la verifica in loco della superficie reale del bene

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	2.185,00	€ 5,00

**2.185,00**



**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Ai fini della stima lo scrivente, in via prudenziale, considera quale destinazione urbanistica quella adottata con la Variante n.32 al PRGC che individua l'intero appezzamento ricadente in Zona "VE" infrastrutture a erse, quindi interamente inedificabile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Porcia;  
 Agenzie immobiliari

**16. Valutazione corpi:****Terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.185,00	€ 5,00	€ 10.925,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.925,00
Valore corpo	€ 10.925,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.925,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.925,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	agricolo	2.185,00	€ 10.925,00	€ 10.925,00

**16. 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% )	€ 1.638,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 9.286,25</b>
---	-------------------

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**  
Località/Frazione  
Piazza IV Novembre n.12

### **Lotto: 003 - Appartamento con posto auto ed autorimessa**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza IV Novembre n.12**

Note: Appartamento con posto auto ed autorimessa facenti parte del Condominio

"Residenza Leon d'oro" in Casarsa della Delizia (PN) Piazza IV Novembre n.12.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 6, particella 757, subalterno 44**, scheda catastale T271476, indirizzo Piazza IV Novembre, interno 15, piano 3-4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.93, rendita € 336,99

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 protocollo n. PN0072223
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 protocollo n. PN0026905
- VARIAZIONE del 15/03/2004 protocollo n. PN0033823 RISTRUTTURAZIONE
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni: 68,64

Confini: Nord distacchi condominiali, Est sub.45, Sud sub.49 corridoio condominiale, Ovest sub.43

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 6, particella 757, subalterno 60**, scheda catastale T271480, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie mq.13, rendita € 26,65

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 03/03/2011 protocollo n.PN0072266 in atti dal 03/03/2011
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 protocollo n. PN0026905
- Variazione del 01/12/2004 protocollo n. PN0151486 Posti auto coperti
- Variazione del 15/03/2004 protocollo n. PN0033823 Ristrutturazione
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,34

Confini: Nord sub.59, Sud sub.61, Est ed Ovest sub.63 scoperto condominiale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 6, particella 757, subalterno 14**, scheda catastale T271478, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.18, superficie mq.18, rendita € 39,97

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 10/04/2014 protocollo n. PN0032524 Codifica piano incoerente
- Variazione toponomastica del 03/03/2011 protocollo n.PN0072132
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Classamento del 15/09/1987
- Frazionamento del 15/09/1987 (n.5626A/1987)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 10,30

**Confini:** Nord sub.20, Est sub.62 cortile, Sud sub.50, Ovest mapp.2232

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 50 mt

**19.STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 31/12/2018 ai nn. 3554 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2019 ai nn. 1029/760.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2009 ai nn. 275575/17490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3144/558; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 400.000,00. Annotazione n.1196 del 05.06.2009 per restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 29/05/2014 ai nn. 287690/24477; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2014 ai nn. 6979/990; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA contro Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/11/2017 ai nn. 10794/2017; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2018 ai nn. 4457/594; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 137.439,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.000,00.

**Millesimi di proprietà:** mill.68,68 per il sub.44, mill.3,34 per il sub.60, mill.10,30 per il sub.14

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** certificato codice 56014-2019-PN-APE-DEF depositato il 26.09.2019 protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0022244

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

proprietà per 42130/100000

proprietà per 57870/100000

dal 16/03/1994 al 15/07/2002 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Guarino, in data 16/03/1994, ai nn. 64346.

**Titolare/Proprietario:**

con sede in Bassano del Grappa dal

15/07/2002 al 15/03/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 15/07/2002, ai nn. 20049; trascritto a Pordenone, in data 23/07/2002, ai nn. 12617/9071.

**Titolare/Proprietario:**

con sede in BASSANO DEL GRAPPA dal

15/03/2004 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di modifica di ragione sociale.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 02/130

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale (ex albergo)

Presentazione in data 10/06/2002 al n. di prot. 8968

Rilascio in data 27/11/2002 al n. di prot. 68/02

Numero pratica: 04/210

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: in Sanatoria.

Per lavori: Modifiche interne relative alla ristrutturazione dell'ex albergo "Leon d'oro"

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 13650

Numero pratica: 04/211

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di copertura di tre posti auto e di un pergolato a confine

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 13651

Rilascio in data 27/10/2004 al n. di prot. 49A/04

Intestazione:

Abitabilità/agibilità in data 25/01/2005

### 23.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
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 1,35
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	mt.9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-  
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni                      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura                materiale: **tegole laterizie** coibentazione: **non rilevabile** condizioni:  
**non rilevabili**

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle ceramiche e parquet** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico                              tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispet-  
toso delle vigenti normative**

Note: L'impianto non è mai stato collegato

Termico                                tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** diffusori: **termosi-  
foni** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti  
normative**

Note: Impianto mai collegato

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 700,00

**98,00**

**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: 2-2018

Zona: Casarsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

**Accessori:**

A

1. Posto auto Identificato al n. Sub.60  
Posto al piano T  
Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq  
Valore a corpo: € **3.000,00**

A

2. Garage Identificato al n. Sub.14  
Posto al piano T  
Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq  
Valore a corpo: € **9.000,00**

---

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state desunte dagli elaborati grafici, alcune verificate in loco, e comunque l'approssimazione è più che trascurabile ai fini della valutazione.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..



**24. Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	98,00	€ 700,00	€ 68.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.600,00
Valore corpo	€ 68.600,00
Valore accessori (posto auto e garage)	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 80.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso Garage	98,00	€ 80.600,00	€ 80.600,00

**24. 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% )	€ 12.090,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 68.510,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 004 - Appartamento con posto auto**

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

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza IV Novembre n.12**

Note: Appartamento con posto auto facenti parte del Condominio "Residenza Leon d'oro" in Casarsa della Delizia (PN) Piazza IV Novembre n.12

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 6, particella 757, subalterno 47**, scheda catastale T271477, indirizzo Piazza IV Novembre, interno 16, piano 3-4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq.93, rendita € € 336,99

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 03/03/2011 protocollo n. PN0072223
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 protocollo n. PN0026905
- Variazione del 15/03/2004 protocollo n. PN0033823 Ristrutturazione - frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 69,42

Confini: Nord sub.49 vano condominiale, Est sub.48, Ovest sub.43, Sud distacchi condominiali

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Foglio 6, particella 757, subalterno 61**, scheda catastale T272110, indirizzo Piazza IV Novembre, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie mq.13, rendita € € 26,65

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 03/03/2011 protocollo n. PN0072266 in atti dal 03/03/2011
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 protocollo n. PN0026905
- Variazione del 01/12/2004 protocollo n. PN0151486 Posti auto coperti
- Variazione del 15/03/2004 protocollo n. PN0033823 Ristrutturazione - frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,34

Confini: Nord sub.60, Sud, Est ed Ovest sub.63 scoperto condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 50 mt

## 27. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 31/12/2018 ai nn. 3554 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2019 ai nn. 1029/760.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2009 ai nn. 275575/17490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3144/558; Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 400.000,00. Annotazione n.1196 del 05.06.2009 per restrizione di beni.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 29/05/2014 ai nn. 287690/24477; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2014 ai nn. 6979/990; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Centromarca BCC di Treviso e Venezia SCPA contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 09/11/2017 ai nn. 10794/2017; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2018 ai nn. 4457/594; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 137.439,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 3.000,00.

**Millesimi di proprietà:** sub.47 mill.69,42, sub.61 mill.3,34

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** certificato codice 56015-2019-PN-APE-DEF depositato il

26.09.2019 protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0022246

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

proprietà per 42130/100000

proprietà per 57870/100000

dal 16/03/1994 al 15/07/2002. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Guarino, in data 16/03/1994, ai nn. 64346.

**Titolare/Proprietario:**

con sede in Bassano del Grappa dal

15/07/2002 al 15/03/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 15/07/2002, ai nn. 20049; trascritto a Pordenone, in data 23/07/2002, ai nn. 12617/9071.

**Titolare/Proprietario:**

con sede in Milano dal 14/05/2018 ad oggi

(attuale proprietario). In forza di mutamento di denominazione di impresa.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 02/130

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risatrutturazione edilizia di fabbricato residenziale (ex albergo)

Presentazione in data 10/06/2002 al n. di prot. 8968

Rilascio in data 27/11/2002 al n. di prot. 68/02

Numero pratica: 04/210

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: in Sanatoria.

Per lavori: Modifiche interne relative alla ristrutturazione dell'ex albergo "Leon d'oro"

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 13650

Numero pratica: 04/211

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di copertura di tre posti auto e di un pergolato a confine

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 13651

Rilascio in data 27/10/2004 al n. di prot. 49A/04

Intestazione:

Abitabilità/agibilità in data 25/01/2005

**31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
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 1,35
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	mt.9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B**

Appartamento ubicato al terzo piano int.16 del Cond. Residenza Leon d'Oro con ingresso al civico n. 12 (foto 3) di piazza IV Novembre a Casarsa della Delizia, fabbricato a prevalente destinazione residenziale e dotato di ascensore (foto 1-2-5) ex albergo Leon d'Oro la cui costruzione risale alla fine dell'ottocento, ristrutturato e trasformato nel 2003 - 2004. Dell'edificio originario conserva la forma, i prospetti, le murature principali ed i solai.

L'appartamento si sviluppa su due piani (duplex) collegati tra di loro da scala in legno (foto 23-27) e comprende, al terzo piano, l'ampio vano "giorno" (foto 22) con angolo cucina (foto 24) ed il servizio igienico (foto 26) con disimpegno; al piano superiore (4° piano), per la gran parte mansardato, due camere da letto (foto 31-32 e 33) e il bagno con vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo, (foto 29-30) disimpegnati dal corridoio "notte" (foto 28).

La caldaia del riscaldamento e produzione d'acqua calda (foto 25) è installata nell'angolo cucina. Finiture: pavimenti in piastrelle e parquet nelle due camere e disimpegno; serramenti di finestre in legno con ante d'oscuro e vetri termici; porte interne in legno tamburato ad anta e scorrevole per il disimpegno zona "giorno".

Le condizioni sono buone in quanto l'appartamento non è mai stato occupato ed è tutt'ora libero.

Il posto auto è il primo da sinistra (foto 19) di un pergolato che ne comprende altri due ubicato nel cortile condominiale (foto 18). La struttura, che sorregge le coperture in lastre ondulate plastificate, è in tubolare di acciaio e le dimensioni interne sono di mt. 2,45 x mt. 4,55; altezza mt. 2,30. E' libero.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'appartamento circa mq **98,00**

E' posto al piano: 3-4

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole laterizie</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche e parquet</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>rispet- toso delle vigenti normative</b> Note: L'impianto non è mai stato collegato
-----------	--

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Impianto mai collegato

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 700,00
			<b>98,00</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Casarsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

### Accessori:

B

1. Posto auto

Identificato al n. Sub.61

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq

Valore a corpo: **€ 3.000,00**

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state desunte dagli elaborati grafici, alcune verificate in loco, e comunque l'approssimazione è più che trascurabile ai fini della valutazione.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

**32. Valutazione corpi:****B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	98,00	€ 700,00	€ 68.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.600,00
Valore corpo	€ 68.600,00
Valore accessori (posto auto)	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 71.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	98,00	€ 71.600,00	€ 71.600,00

**32. 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% )	€ 10.740,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**32. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.860,00
---	-------------

Data generazione: 27-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Per.Ind. Bruno Lazzaroni**



**ALLEGATI:**

**- FASCICOLO ALLEGATI LOTTI 1 e 2**

1. Decreto di nomina perito estimatore
2. Certificato urbanistico
3. Estratto di Mappa
4. Atto di provenienza

**LOTTO 1**

5. Visura catastale Fabbricati Fg.3 mapp.2356 sub.9
6. Visura catastale Fabbricati Fg.3 mapp.2356 sub.20
7. Visura catastale Terreni Fg.3 mapp.2356
8. Elaborato planimetrico
9. Elenco subalterni
10. Planimetria catastale sub.9
11. Planimetria catastale sub.20
12. Concessione Edilizia n.122 del 18.07.2003 (Tavole)
13. Dichiarazione del Direttore dei lavori
14. Abitabilità n.44 del 08.08.2005
15. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
16. Spese condominiali
17. Ispezione ipotecaria

**LOTTO 2**

18. Visura catastale Terreni Fg.3 mapp.2409
19. Visura catastale Terreni Fg.3 mapp.2410
20. Estratti dal Piano regolatore vigente e dal Piano regolatore adottato
21. Certificato di destinazione urbanistica del 10.01.2002
22. Ispezione ipotecaria

**- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI 1 e 2**

**- FASCICOLO ALLEGATI LOTTI 3 e 4**

1. Decreto di nomina perito estimatore
2. Estratto dal Piano Regolatore Generale e N.T.d.A.
3. Estratto di Mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Visura catastale Terreni Fg.6 mapp.757
6. Visura catastale Fabbricati Fg.6 mapp.757 sub.17
7. Concessione Edilizia n.68/02 del 27.11.2002
8. DIA in Sanatoria pratica n.04/210 del 01.09.2004
9. Autorizzazione Edilizia n.49A/04 del 27.10.2004
10. Abitabilità del 25.01.2005, dichiarazione del Direttore dei Lavori, Asseverazione L.13/89, Certificato di collaudo statico
11. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
12. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario e gas metano
13. Atto di provenienza
14. Dichiarazione dell'Amministratore di condominio e Regolamento
15. Ispezione ipotecaria

**LOTTO 3**

16. Visura catastale Fabbricati Fg.6 mapp.757 sub.44
17. Visura catastale Fabbricati Fg.6 mapp.757 sub.60
18. Visura catastale Fabbricati Fg.6 mapp.757 sub.14
19. Planimetria catastale sub.44
20. Planimetria catastale sub.60
21. Planimetria catastale sub.14
22. Attestato di Prestazione Energetica sub.44

**LOTTO 4**

23. Visura catastale Terreni Fg.6 mapp.757 sub.47
24. Visura catastale Terreni Fg.6 mapp.757 sub.61
25. Planimetria catastale sub.47
26. Planimetria catastale sub.61
27. Attestato di Prestazione Energetica sub.47

**- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI 3 e 4**