Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credit Agricole Friuladria SPA -**

contro:

N° Gen. Rep. **198/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: 0434208855
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: , codice fiscale , foglio 2, particella 47, subalterno 23, indirizzo Via Giovanni Marinelli, piano 2, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € € 619,75
Corpo: Cantina
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali: , codice fiscale , foglio 2, particella 47, subalterno 38, indirizzo Via Giovanni Marinelli, piano S1, comune Aviano, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie 6 mq, rendita € € 10,33

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 63, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/B, interno 31, piano S1-6, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 113 mq, rendita € € 885,72
Corpo: Autorimessa
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 104, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/A, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € € 74,37
Corpo: Posto auto
Categoria: Posto auto [PA]
Dati Catastali: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 168, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/A, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € € 30,37

2. Possesso

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Possesso: Libero

Corpo: Cantina
Possesso: Libero

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Possesso: Libero
Corpo: Autorimessa
Possesso: Libero
Corpo: Posto auto
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Cantina
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Autorimessa
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Posto auto
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Creditori Iscritti: Credit Agricole Friuladria Spa, Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa, Banca Popolare Friuladria Spa
Corpo: Cantina
Creditori Iscritti: Credit Agricole Friuladria SPA, Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Creditori Iscritti: , Credit Agricole Friuladria Spa, Condominio
Corpo: Autorimessa
Creditori Iscritti: , Credit Agricole Friuladria Spa, Condominio
Corpo: Posto auto
Creditori Iscritti: , Credit Agricole Friuladria Spa, Condominio

5. Comproprietari

Beni: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Cantina

Comproprietari: Nessuno
Beni: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Autorimessa

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO
Corpo: Cantina
Misure Penali: NO

Beni: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO
Corpo: Autorimessa
Misure Penali: NO
Corpo: Posto auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Autorimessa
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Posto auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marinelli n. 6 - Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 67.802,40
Prezzo da occupato: -

Bene: Viale M. Grigoletti n. 72/B - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 157.308,00
Prezzo da occupato: -

Beni in **Aviano (PN)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via Marinelli n. 6

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , codice fiscale , foglio 2, particella 47, subalterno 23, indirizzo Via Giovanni Marinelli, piano 2, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € € 619,75
Derivante da: 01.04.1977 nuovo accatastamento n.277/77: catasto fabbricati F.2 n.47 sub 23 e 38 14.07.2010 tabella di variazione n.481 per bonifica identificativo catastale: catasto terreni il F.2 n.73 are 21.90 veniva sostituito dal F.2 n.47 are 21.90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Durante il sopralluogo effettuato è stato rilevato lo spostamento della porta di accesso al cucinino, non rilevante dal punto di vista catastale.

Note generali: Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 05.10.1973 rep. n.3391 Segretario del Comune di Aviano, trascritto a Pordenone il 18.02.1975 ai nn.1181/1059.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , codice fiscale , foglio 2, particella 47, subalterno 38, indirizzo Via Giovanni Marinelli, piano S1, comune Aviano, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie 6 mq, rendita € € 10,33
Derivante da: 01.04.1977 nuovo accatastamento n.277/77: catasto fabbricati F.2 n.47 sub 23 e 38 14.07.2010 tabella di variazione n.481 per bonifica identificativo catastale: catasto terreni il F.2 n.73 are 21.90 veniva sostituito dal F.2 n.47 are 21.90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 05.10.1973 rep. n.3391 Segretario del Comune di Aviano, trascritto a Pordenone il 18.02.1975 ai nn.1181/1059.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano secondo e terzo con annessa cantina nello scantinato di un fabbricato residenziale denominato " ", situato nella località turistica di Piancavallo.
Caratteristiche zona: centrale turistica
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN), Via Marinelli n. 6
Libero

Identificativo corpo: Cantina
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Aviano (PN), Via Marinelli n. 6
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2009 ai nn. 10665/1970; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 567507,70.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1500000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2365/1710.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2009 ai nn. 10665/1970; Importo ipoteca: € 650000; Importo capitale: € 567507,70.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro - ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1500000.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria SPA contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2365/1710.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

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

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (PN), Via Marinelli n. 6
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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G (EP gl,nren 283,37 kWh/mq anno)
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 19.10.2021
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Aviano (PN), Via Marinelli n. 6
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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **05/05/1976** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario del Comune di Aviano, in data 05/10/1973, ai nn. 3391; trascritto a Pordenone, in data 18/02/1975, ai nn. 1181/1059.
Note: Il Comune di Aviano vendeva a , , , - , e che acquistavano gli immobili identificati al catasto terreni F.2 n.11/fe are 3.10, n.11/ba are 15.60, n.11/fh are 4.40 e complessivamente di totali are 23.10 di cui netti da vincoli mq. 2.244,50 (successivamente variati con le strade e sostituiti dal F.2 n.73 are 21.90).

Titolare/Proprietario: dal 05/05/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 05/05/1976, ai nn. 44352; trascritto a Pordenone, in data 28/05/1976, ai nn. 4888/4563.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **05/05/1976** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario del Comune di Aviano, in data 05/10/1973, ai nn. 3391; trascritto a Pordenone, in data 18/02/1975, ai nn. 1181/1059.
Note: Il Comune di Aviano vendeva a , , , Rosaria, e che acquistavano gli immobili identificati al catasto terreni F.2 n.11/fe are 3.10, n.11/ba are 15.60, n.11/fh are 4.40 e complessivamente di totali are 23.10 di cui netti da vincoli mq. 2.244,50 (successivamente variati con le strade e sostituiti dal F.2 n.73 are 21.90).

Titolare/Proprietario: dal 05/05/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 05/05/1976, ai nn. 44352; trascritto a Pordenone, in data 28/05/1976, ai nn. 4888/4563.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 492
Intestazione: (amministratore)
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/04/1974 al n. di prot. 492
Abitabilità/agibilità in data 19/12/1975 al n. di prot. 8295
NOTE: Nulla Osta del 10.04.1974 Prot. 492 Pratica n. 5; Abitabilità del 19.12.1975 Prot. 8295 Pratica n. 4/74 con decorrenza 19.12.1975.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 8294
Intestazione: (amministratore)
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Realizzazione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/10/1975 al n. di prot. 8294
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 24068
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: Ampliamento appartamento e modifiche interne e di facciata
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 08/11/2000 al n. di prot. 24068
NOTE: Sanatoria di opere abusive edilizie (Rif. Mod. 47/85 - R n. 0495551405)
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 492
Intestazione: (amministratore)
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/04/1974 al n. di prot. 492
Abitabilità/agibilità in data 19/12/1975 al n. di prot. 8295
NOTE: Nulla Osta del 10.04.1974 Prot. 492 Pratica n. 5; Abitabilità del 19.12.1975 Prot. 8295 Pratica n. 4/74 con decorrenza 19.12.1975.
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 8294
Intestazione: (amministratore)
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Realizzazione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/10/1975 al n. di prot. 8294
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Piancavallo, Via Marinelli n. 6**
Numero pratica: Prot. 24068
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: Ampliamento appartamento e modifiche interne e di facciata
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 08/11/2000 al n. di prot. 24068
NOTE: Sanatoria di opere abusive edilizie (Rif. Mod. 47/85 - R n. 0495551405)
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Durante il sopralluogo effettuato è stato rilevato lo spostamento della porta di accesso al cucinino, realizzata in attività edilizia libera
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare n. 56 del 27.09.2021
Zona omogenea:	Zona G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare n. 56 del 27.09.2021
Zona omogenea:	Zona G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

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

Appartamento posto ai piani secondo e terzo di un fabbricato residenziale condominiale denominato " - ", situato in zona centrale della località Piancavallo.
L'immobile è stato edificato negli anni 70. Successivamente sono state realizzate, in assenza della prescritta autorizzazione, alcune modifiche interne per ampliare l'appartamento al piano superiore. Detti interventi sono stati sanati con il rilascio della Concessione in Sanatoria in data 08.11.2000.
La distribuzione interna è la seguente: piano secondo con pranzo - soggiorno con caminetto, cucinino e wc; piano terzo, collegato da scala interna in legno, con tre camere e bagno.
Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in moquette per tutte le stanze ad eccezione del cucinino e dei bagni, in piastrelle monocottura.
I serramenti esterni sono in legno, privi di vetrocamera, dotati di ante d'oscuro in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.
I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.
L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con ventilconvettori (l'unico termosifone si trova nel bagno al piano terzo), oltre ad un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti. Nel soggiorno è presente, inoltre, un caminetto alimentato a legna.
Le condizioni di finitura dell'immobile necessitano di un intervento di manutenzione, in modo particolare per quanto riguarda le infiltrazioni d'acqua al piano superiore.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,46**
E' posto al piano: 2-3
L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	38,19	€ 900,00
Appartamento piano terzo	superf. esterna lorda	1,00	53,27	€ 900,00
			91,46	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Cantina**

Cantina posto al piano interrato di un fabbricato residenziale condominiale denominato " - ", situato in zona centrale della località Piancavallo.
L'immobile è stato edificato negli anni 70.
La cantina è accessibile dal vano scala condominiale, risulta priva di finestre, è dotata di porta di accesso metallica e pavimentazione in cls lisciato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,41**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1974
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cantina piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	2,71	€ 900,00
			2,71	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.
Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.
Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.314,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano secondo	38,19	€ 900,00	€ 34.371,00
Appartamento piano terzo	53,27	€ 900,00	€ 47.943,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.314,00
Valore corpo	€ 82.314,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.314,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.314,00

Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.439,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cantina piano interrato	2,71	€ 900,00	€ 2.439,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.439,00
Valore corpo	€ 2.439,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.439,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.439,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	91,46	€ 82.314,00	€ 82.314,00
Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,71	€ 2.439,00	€ 2.439,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 16.950,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **67.802,40**

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Viale M. Grigoletti n. 72/B

Lotto: 002

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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale M. Grigoletti n. 72/B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 63, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/B, interno 31, piano S1-6, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 113 mq, rendita € € 885,72
Derivante da: - 02.12.1991 variazione n.5559 – demolizione totale: catasto fabbricati F.11 n.550. - 02.04.1993 frazionamento n.100: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.550 are 146.10 derivava F.11 n.1547 are 22.50; dal frazionamento del F.11 n.265 are 27.80 derivava F.11 n.1546 are 4.50; dal frazionamento del F.11 n.149 are 53.80 derivava F.11 n.1544 are 23.80. - 30.04.1993 variazione n.2522 – frazionamento per trasferimento di diritti: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.550 e costituzione di F.11 n.1546 e n.1547. - 28.08.2001 frazionamento n.138714: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.1547 are 22.50 derivava F.11 n.1787 are 11.50; dal frazionamento del F.11 n.1546 are 4.50 derivava F.11 n.1788 are 2.10. - 21.01.2002 variazione n.684 – frazionamento e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1546, n.1547 e costituzione di F.11 n.1787 e n.1788. 30.12.2003 tabella di variazione e tipo mappale n.192470: catasto terreni la fusione di F.11 n.1787 are 11.50, n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80 originava F.11 n.1787 are 37.40 ente urbano. - 06.02.2004 variazione n.726 – nuova costruzione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1787, n.1788 e costituzione di F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 01.12.1989 rep. n.337133 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 06.12.1989 ai nn.13628/10452. - Convenzione edilizia in data 25.11.1998 rep. n.69470 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 02.12.1998 ai nn.15123/10801. - Servitù di transito ed elettrodotto costituita con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 10.12.2001 rep. n.149471 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a

Pordenone il 08.01.2002 ai nn.278/215. - Servitù temporanea, patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 14.02.2002 rep. n.37168 notaio Maurizio Corsi, trascritto a Pordenone il 19.02.2002 ai nn.3090/2329.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Garage o autorimessa [G] sito in Viale M. Grigoletti n. 72/B

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 104, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/A, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € € 74,37
Derivante da: - 02.12.1991 variazione n.5559 – demolizione totale: catasto fabbricati F.11 n.550. - 02.04.1993 frazionamento n.100: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.550 are 146.10 derivava F.11 n.1547 are 22.50; dal frazionamento del F.11 n.265 are 27.80 derivava F.11 n.1546 are 4.50; dal frazionamento del F.11 n.149 are 53.80 derivava F.11 n.1544 are 23.80. - 30.04.1993 variazione n.2522 – frazionamento per trasferimento di diritti: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.550 e costituzione di F.11 n.1546 e n.1547. - 28.08.2001 frazionamento n.138714: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.1547 are 22.50 derivava F.11 n.1787 are 11.50; dal frazionamento del F.11 n.1546 are 4.50 derivava F.11 n.1788 are 2.10. - 21.01.2002 variazione n.684 – frazionamento e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1546, n.1547 e costituzione di F.11 n.1787 e n.1788. 30.12.2003 tabella di variazione e tipo mappale n.192470: catasto terreni la fusione di F.11 n.1787 are 11.50, n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80 originava F.11 n.1787 are 37.40 ente urbano. - 06.02.2004 variazione n.726 – nuova costruzione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1787, n.1788 e costituzione di F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 01.12.1989 rep. n.337133 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 06.12.1989 ai nn.13628/10452. - Convenzione edilizia in data 25.11.1998 rep. n.69470 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 02.12.1998 ai nn.15123/10801. - Servitù di transito ed elettrodotto costituita con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 10.12.2001 rep. n.149471 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 08.01.2002 ai nn.278/215. - Servitù temporanea, patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 14.02.2002 rep. n.37168 notaio Maurizio Corsi, trascritto a Pordenone il 19.02.2002 ai nn.3090/2329.

Identificativo corpo: Posto auto.

Posto auto [PA] sito in Viale M. Grigoletti n. 72/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , codice fiscale , foglio 11, particella 1787, subalterno 168, indirizzo Viale M. Grigoletti n. 72/A, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € € 30,37
Derivante da: - 02.12.1991 variazione n.5559 – demolizione totale: catasto fabbricati F.11 n.550. - 02.04.1993 frazionamento n.100: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.550 are 146.10 derivava F.11 n.1547 are 22.50; dal frazionamento del F.11 n.265 are 27.80 derivava F.11 n.1546 are 4.50; dal frazionamento del F.11 n.149 are 53.80 derivava F.11 n.1544 are 23.80. - 30.04.1993 variazione n.2522 – frazionamento per trasferimento di diritti: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.550 e costituzione di F.11 n.1546 e n.1547. - 28.08.2001 frazionamento n.138714: catasto terreni dal frazionamento del F.11 n.1547 are 22.50 derivava F.11 n.1787 are 11.50; dal frazionamento del F.11 n.1546 are 4.50 derivava F.11 n.1788 are 2.10. - 21.01.2002 variazione n.684 – frazionamento e fusione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1546, n.1547 e costituzione di F.11 n.1787 e n.1788. 30.12.2003 tabella di variazione e tipo mappale n.192470: catasto terreni la fusione di F.11 n.1787 are 11.50, n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80 originava F.11 n.1787 are 37.40 ente urbano. - 06.02.2004 variazione n.726 – nuova costruzione: catasto fabbricati soppressione di F.11 n.1787, n.1788 e costituzione di F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Servitù, convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: - Patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 01.12.1989 rep. n.337133 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 06.12.1989 ai nn.13628/10452. - Convenzione edilizia in data 25.11.1998 rep. n.69470 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 02.12.1998 ai nn.15123/10801. - Servitù di transito ed elettrodotto costituita con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 10.12.2001 rep. n.149471 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 08.01.2002 ai nn.278/215. - Servitù temporanea, patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 14.02.2002 rep. n.37168 notaio Maurizio Corsi, trascritto a Pordenone il 19.02.2002 ai nn.3090/2329.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano sesto di un fabbricato residenziale denominato "Residenza al Mulino", situato In Viale M. Grigoletti a Pordenone
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: miste residenziali/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
Libero

Identificativo corpo: Autorimessa
Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
Libero

Identificativo corpo: Posto auto
Posto auto [PA] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro - iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1189/189; Importo ipoteca: € 12000; Importo capitale: € 5956.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2365/1710.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Condominio contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4059/2976.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro - iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1189/189; Importo ipoteca: € 12000; Importo capitale: € 5956.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2365/1710.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Condominio contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4059/2976.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti a favore di contro - iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2016 ai nn. 16429/11172.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio contro ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2019 ai nn. 1189/189; Importo ipoteca: € 12000; Importo capitale: € 5956.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria Spa contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2365/1710.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Condominio contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4059/2976.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica B (EP gl,nren 87,01 kWh/mq anno)
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Andrea Pizzioli in data 17.05.2021
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa
Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Pordenone (PN), Viale M. Grigoletti n. 72/B
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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **14/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 01/12/1989, ai nn. 337133; trascritto a Pordenone, in data 06/12/1989, ai nn. 13628/10452.
Note: La società " " vendeva alla società " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.550 (insistente su area identificata al catasto terreni F.11 n.550 are 146.10), al catasto terreni F.11 n.149 are 53.80, n.265 are 27.80.

Titolare/Proprietario: con sede in Pordenone dal 14/02/2002 al 10/09/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 14/02/2002, ai nn. 37168; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2002, ai nn. 3090/2329.
Note: La società " " vendeva alla " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787, al catasto terreni F.11 n.1787 are 11.50, al catasto fabbricati F.11 n.1788, al catasto terreni F.11 n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80.

Titolare/Proprietario: dal 10/09/2004 al 27/01/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 10/09/2004, ai nn. 40578; trascritto a Pordenone, in data 16/09/2004, ai nn. 14926/9902.
Note: La società " " vendeva a che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Titolare/Proprietario: dal 27/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 23/12/2016, ai nn. 20595/vol. 9990; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2017, ai nn. 4612/3173.
Note: Successione regolata da testamento pubblicato con verbale in data 03.02.2016 rep. n.65373 notaio Gaspare Gerardi, registrato a Pordenone il 04.03.2016 ai nn.2308 serie 1T, (esiste acquisto di legato trascritto Pordenone il 25.03.2016 ai nn.4141/2970 a favore dei signori e per testamento pubblicato con verbale in data 11.03.2016 rep. n.48391 notaio Guido Bevilacqua). Il de cujus era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168. Erede: per l'intera proprietà. Accettazione espressa di eredità in data 06.12.2016 rep. n.66692 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 23.12.2016 ai nn.17341/11837.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: **proprietario/i**

ante ventennio al **14/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 01/12/1989, ai nn. 337133; trascritto a Pordenone, in data 06/12/1989, ai nn. 13628/10452.
Note: La società " " vendeva alla società " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.550 (insistente su area identificata al catasto terreni F.11 n.550 are 146.10), al catasto terreni F.11 n.149 are 53.80, n.265 are 27.80.

Titolare/Proprietario: con sede in Pordenone dal 14/02/2002 al 10/09/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 14/02/2002, ai nn. 37168; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2002, ai nn. 3090/2329.
Note: La società " " vendeva alla " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787, al catasto terreni F.11 n.1787 are 11.50, al catasto fabbricati F.11 n.1788, al catasto terreni F.11 n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80.

Titolare/Proprietario: dal 10/09/2004 al 27/01/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 10/09/2004, ai nn. 40578; trascritto a Pordenone, in data 16/09/2004, ai nn. 14926/9902.
Note: La società " " vendeva a che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Titolare/Proprietario: dal 27/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 23/12/2016, ai nn. 20595/vol. 9990; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2017, ai nn. 4612/3173.
Note: Successione regolata da testamento pubblicato con verbale in data 03.02.2016 rep. n.65373 notaio Gaspare Gerardi, registrato a Pordenone il 04.03.2016 ai nn.2308 serie 1T, (esiste acquisto di legato trascritto Pordenone il 25.03.2016 ai nn.4141/2970 a favore dei signori e per testamento pubblicato con verbale in data 11.03.2016 rep. n.48391 notaio Guido Bevilacqua). Il de cujus era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168. Erede: per l'intera proprietà. Accettazione espressa di eredità in data 06.12.2016 rep. n.66692 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 23.12.2016 ai nn.17341/11837.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **14/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 01/12/1989, ai nn. 337133; trascritto a Pordenone, in data 06/12/1989, ai nn. 13628/10452.
Note: La società " " vendeva alla società " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.550 (insistente su area identificata al catasto terreni F.11 n.550 are 146.10), al catasto terreni F.11 n.149 are 53.80, n.265 are 27.80.

Titolare/Proprietario: con sede in Pordenone dal 14/02/2002 al 10/09/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 14/02/2002, ai nn. 37168; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2002, ai nn. 3090/2329.
Note: La società " " vendeva alla " " che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787, al catasto terreni F.11 n.1787 are 11.50, al catasto fabbricati F.11 n.1788, al catasto terreni F.11 n.1788 are 2.10, n.1544 are 23.80.

Titolare/Proprietario: dal 10/09/2004 al 27/01/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Corsi, in data 10/09/2004, ai nn. 40578; trascritto a Pordenone, in data 16/09/2004, ai nn. 14926/9902.
Note: La società " " vendeva a che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168.

Titolare/Proprietario: dal 27/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di successione testamentaria; registrato a Pordenone, in data 23/12/2016, ai nn. 20595/vol. 9990; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2017, ai nn. 4612/3173.
Note: Successione regolata da testamento pubblicato con verbale in data 03.02.2016 rep. n.65373 notaio Gaspare Gerardi, registrato a Pordenone il 04.03.2016 ai nn.2308 serie 1T, (esiste acquisto di legato trascritto Pordenone il 25.03.2016 ai nn.4141/2970 a favore dei signori e per testamento pubblicato con verbale in data 11.03.2016 rep. n.48391 notaio Guido Bevilacqua). Il de cujus era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.11 n.1787 sub 63, 104 e 168. Erede: per l'intera proprietà. Accettazione espressa di eredità in data 06.12.2016 rep. n.66692 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 23.12.2016 ai nn.17341/11837.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Viale M. Grigoletti n. 72/B**
Numero pratica: 17884/2002 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/04/2002 al n. di prot.
Rilascio in data 15/07/2002 al n. di prot. 17884/2002
Abitabilità/agibilità in data 14/07/2005 al n. di prot. 45719
NOTE: Variante: DIA Rep. 41842 del 30.06.2004
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G] sito in **Viale M. Grigoletti n. 72/B**
Numero pratica: 17884/2002 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/04/2002 al n. di prot.
Rilascio in data 15/07/2002 al n. di prot. 17884/2002
Abitabilità/agibilità in data 14/07/2005 al n. di prot. 45719
NOTE: Variante: DIA Rep. 41842 del 30.06.2004
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Posto auto [PA] sito in **Viale M. Grigoletti n. 72/B**
Numero pratica: 17884/2002 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/2002 al n. di prot.
Rilascio in data 15/07/2002 al n. di prot. 17884/2002
Abitabilità/agibilità in data 14/07/2005 al n. di prot. 45719
NOTE: Variante: DIA Rep. 41842 del 30.06.2004
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	Zona B3 - residenziale ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	Zona B3 - residenziale ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	Zona B3 - residenziale ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	in allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

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

Appartamento posto al piano sesto di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Residenza al Mulino", situato a breve distanza dal centro di Pordenone.
L'immobile è stato ultimato nel 2004 e successivamente non sono stati realizzati interventi che hanno richiesto il rilascio di una nuova autorizzazione edilizia.
La distribuzione interna è la seguente: piano sesto con ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere e due terrazzi con vano tecnico. Troviamo inoltre una cantina nel piano interrato.
Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in parquet in tutte le stanze ad accezione di bagni e cucina, in piastrelle monocottura
I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di tapparelle in pvc. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.
I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.
L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti a radiatori e di impianto di raffrescamento. Sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati, rilasciate nel 2004, che si allegano.
Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,21**
E' posto al piano: S1-6
L'edificio è stato costruito nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60
L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano sesto	superf. esterna lorda	1,00	107,29	€ 1.500,00
terrazzo 1	superf. esterna lorda	0,33	2,33	€ 1.500,00

terrazzo 2	superf. esterna lorda	0,33	2,60	€ 1.500,00
ripostiglio-CT 1	superf. esterna lorda	0,50	0,61	€ 1.500,00
ripostiglio-CT 2	superf. esterna lorda	0,50	0,64	€ 1.500,00
cantina piano scantinato	superf. esterna lorda	0,50	2,24	€ 1.500,00
			115,71	

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

Autorimessa posta al piano interrato di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Residenza al Mulino", situato a breve distanza dal centro di Pordenone.
L'immobile è stato ultimato nel 2004 e successivamente non sono stati realizzati interventi che hanno richiesto il rilascio di una nuova autorizzazione edilizia.
L'autorimessa, avente dimensioni per un posto auto, è dotata di impianto elettrico e di portone basculante metallico motorizzato. La pavimentazione è in cls lisciato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,27**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2004
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60
L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	9,14	€ 1.500,00

9,14

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **Posto auto**

Posto auto nel piano interrato di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Residenza al Mulino", situato a breve distanza dal centro di Pordenone.
L'immobile è stato ultimato nel 2004 e successivamente non sono stati realizzati interventi che hanno richiesto il rilascio di una nuova autorizzazione edilizia.
Il posto auto si trova di fronte alle autorimesse e presenta una pavimentazione in grigliato di calcestruzzo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,47**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2004
L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	6,24	€ 1.500,00

6,24

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.
Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.
Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone.

16. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.565,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano sesto	107,29	€ 1.500,00	€ 160.935,00
terrazzo 1	2,33	€ 1.500,00	€ 3.495,00
terrazzo 2	2,60	€ 1.500,00	€ 3.900,00
ripostiglio-CT 1	0,61	€ 1.500,00	€ 915,00
ripostiglio-CT 2	0,64	€ 1.500,00	€ 960,00
cantina piano scantinato	2,24	€ 1.500,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 173.565,00
Valore corpo	€ 173.565,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 173.565,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 173.565,00

Autorimessa. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.710,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa piano interrato	9,14	€ 1.500,00	€ 13.710,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.710,00
Valore corpo	€ 13.710,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.710,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.710,00

Posto auto. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.360,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto piano interrato	6,24	€ 1.500,00	€ 9.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.360,00
Valore corpo	€ 9.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.360,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	115,71	€ 173.565,00	€ 173.565,00
Autorimessa	Garage o autorimessa [G]	9,14	€ 13.710,00	€ 13.710,00
Posto auto	Posto auto [PA]	6,24	€ 9.360,00	€ 9.360,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 39.327,00

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: € **157.308,00**

Allegati
Allegato A - visure e schede catastali
Allegato B - estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
Allegato C - atti di provenienza
Allegato D - contratti di locazione
Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
Allegato F - pratiche edilizie
Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
Allegato H - attestati di prestazione energetica
Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:
19-10-2021 17:10:03

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

FABRICI
ANTONIO
835
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE