

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**
S.P.A.
contro

N° Gen. Rep. **111/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Pordenone – Via Comugne 1/A
Lotto 002 – Pordenone – Via Bottecchia 22
Lotto 003 – Fontanafredda – Via Giotto 11
Lotto 004 – Fontanafredda – Via Giotto 13/B

Esperto alla stima: **P.I. Alessandro Filipuzzi**
Codice fiscale: FLPLSN54H29H891Z
Partita IVA: 00294640933
Studio in: vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740548
Fax: 042751315
Email: info@studiofilipuzzi.it
Pec: alessandro.filipuzzi@pec.eppi.it

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località Valenoncello
 Via Comugne 1/A.

Lotto: 001 - VIA COMUGNE 1/A

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: ABITAZIONE E ACCESSORIO.

sito in frazione: Località Valenoncello, Via Comugne 1/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.rc

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui., sezione censuaria Pordenone, foglio 45, particella 753, subalterno -, qualità E.U., classe -, superficie catastale 0.07.80, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Il terreno mapp.753 deriva da: -impianto meccanografico del 18/12/1984 mapp. 30 di are 23.30; -variazione d'ufficio del 26/01/1995, n° 1171.1/1989 del mapp.30 di are 23.30; - frazionamento del 06.12.1995 n° 949.1/1995 relativo al terreno mapp.30 di are 23.10; -tipo mappale del 22/05/1997 n°2982.1/1997; -frazionamento del 09/12/2011 n°291453.1/2011 del precedente mapp.753 di are 09.60.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il fabbricato confina con: -a Nord con proprietà mapp. 756-968; -a Est con proprietà mapp. 966-967-760; -a Sud con fabbricato mapp.752; -a Ovest con proprietà mapp.898.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I foglio 45, particella 753, subalterno 1, scheda catastale PN0017379, indirizzo Via Comugne 1/A, scala -, interno -, piano S1-T-1, sezione censuaria Pordenone, categoria A/2, classe 2^, consistenza Vani 7.5, superficie -, rendita € 948.99

Derivante da: L'unità immobiliare censita al fg.45 mapp.753 sub.1 è stata costituita in data 16/06/1997 n°A00693.1/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare confina con: -a Nord con proprietà mapp. 756-968; -a Est con proprietà mapp. 966-967-760; -a Sud con fabbricato mapp.752; -a Ovest con proprietà mapp.898.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 45, particella 753, subalterno 2, scheda catastale PN0017380, indirizzo Via Comugne 1/A, scala -, interno -, piano S1, sezione censuaria Pordenone, categoria C/6, classe 2^, consistenza 29 mq., superficie -, rendita € 86,87

Derivante da: L'unità immobiliare fg.45 mapp.753 sub.2 è stata costituita in data 16/06/1997 n° A00693.1/1997.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare confina con: -a Nord con proprietà mapp. 756-968; -a Est con proprietà mapp. 966-967-760; -a Sud con fabbricato mapp.752; -a Ovest con proprietà mapp.898.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scheda catastale n°PN0017379 abitazione: - Variazioni di destinazione d'uso da due locali accessori piano seminterrato, da cantina a ripostiglio e da cantina a centrale termica; -inserimento servizio nel locale lavanderia piano seminterrato. Scheda catastale n°PN0017380 autorimessa, conforme alla situazione attuale.

Regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale n°PN0017379.

Descrizione delle opere da sanare: -Variazioni di destinazione d'uso da due locali accessori piano seminterrato, da cantina a ripostiglio e da cantina a centrale termica; -inserimento servizio nel locale lavanderia piano seminterrato.

Spese ed oneri.: €400,00

Oneri Totali: € 400,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 è costituito da un fabbricato ad uso abitazione e staccato fabbricato accessorio ad uso deposito attrezzi. L'edificio insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale nella località Vallenoncello, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana, nelle vicinanze della città di Pordenone ed autostrada A-28 Portogruaro-Conegliano. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo monofamiliare e bifamiliare, attività commerciali con zone a verde.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: città di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro _____ derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 1.400.000,00 rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3024/2185 registrato Pordenone iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8879 1668

4.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro _____ derivante da atto esecutivo pignoramento immobili. rogito Tribunale di Pordenone in data 28/04/2014 ai nn. 780/2014 registrato Pordenone in data _____ ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 03/06/2014 ai nn. 6066 4633

4.2. *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile mediante realizzazione di opere interne ed esterne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di certificazione energetica scadente il 03/10/2024.

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

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____
_____ Immobili acquistati dal sig. _____ dal **20/05/2008 ad oggi**
(attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo in data _____

20/05/2008 ai nn. 3023/2184 registrato Pordenone in data ai nn. trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8878 6023

Note: Il sig. _____ era divenuto proprietario dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio gli immobili erano di proprietà dei sigg. _____ per 2/4; _____ per 1/4; _____ per 1/4 per averli ereditati dal sig. _____, giusta successione n°29 vol 564, trascritta a Pordenone il 08/07/1981 ai nn. 6983 RG e n° 5930 R.P. -in data 27/03/1982, giusto atto di donazione notaio Pirozzi rep. 15751/4904, trascritto a Pordenone il 22/04/1982 al n° 3856 RG e n° 3126 R.P., i sigg. _____ per la quota di nuda proprietà di 1/4 _____ per la quota di 1/2 donavano gli immobili ai sigg. _____ e _____ la quota di 1/8 ciascuno di nuda proprietà e la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. -in data 17/04/1996, giusto atto di donazione notaio Pirozzi rep. 50435, trascritto a Pordenone il 09/05/1996 al n° 5678 RG e n° 4264 R.P., i sigg. _____ per la quota di 4/8 di proprietà e _____ per la quota di 2/8 di proprietà, riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento, donavano la nuda proprietà degli immobili ai sigg. (_____ e _____ per la quota di 3/8 ciascuno di nuda proprietà. -in data 29/06/2002, giusto atto giudiziario – sentenza di divorzio del trib. di Pordenone rep. 1283/2002, trascritto a Pordenone il 03/10/2002 al n° 16027 RG e n° 11412 R.P., la sig.ra _____ trasferiva la propria quota di 3/8 di nuda proprietà al sig. _____ -in data 09/11/2007, giusto atto di donazione notaio Pirozzi rep. 68842/25611, trascritto a Pordenone il 19/11/2007 al n° 21330 RG e n° 12674 R.P., i sigg. _____ per la quota 1/8 di piena proprietà e quota di 3/8 di usufrutto, _____ per la quota di 1/8 di piena proprietà e 1/8 usufrutto per la quota di 2/8 di usufrutto, donavano gli immobili al sig. _____ per la quota di 6/8 di usufrutto e quota di 2/8 di piena proprietà il quale, in seguito a detto atto, diveniva pieno proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: C.E.

Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale e recinzione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1995 al n. di prot. -

Rilascio in data 10/11/1995 al n. di prot. 95/29297

Abitabilità/agibilità in data 13/07/1999 al n. di prot. 19724

NOTE: In data 22/11/1996 è stata presentata comunicazione inizio lavori ai sensi dell'art.19 – Legge 07.08.1990 – n°241 per lavori a variante alla C.E. n°95/29297, giusta domanda prot. 55744 Comune di Pordenone. La denuncia delle opere strutturali è stata depositata presso la Direzione Provinciale dei SS.TT. di Pordenone in data 14/11/1995 al n°18634 di archivio e relativo collaudo statico del 10/03/1997. Agli atti del Comune risultano depositati i certificati di conformità dell'impianto elettrico, impianto idro-termosanitario e adduzione gas.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti difformità: -cambiamento di destinazione d'uso di due locali accessori posti nel piano seminterrato, da cantina a c.t. e a ripostiglio. Si ritiene che dette difformità possano essere sanate con comunicazione al Comune di Pordenone.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Comune di Pordenone.

Descrizione delle opere da sanare: -cambiamento di destinazione d'uso di due locali accessori posti nel piano seminterrato, da cantina a c.t. e a ripostiglio.

Cambiamento destinazione d'uso vani accessori senza opere.: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA" E "LIMITE DI ESONDAZIONE CALCOLATO PER TR=25"
Norme tecniche di attuazione:	La zona B2 è costituita dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la SS. N°13 "Pontebbana" con tipologia generalmente in linea o a blocco. L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto con indice di fabb. fondiaria pari a mc./mq. 2,00. E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. In tutte le sottozone della zona "B" per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante n°43 al P.R.G.C. anche non conformi, è consentito l'ampliamento da effettuarsi anche in piu' interventi successivi, fino ad un massimo di 150 mc. per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente al 30% della superficie coperta esistente. Il terreno è classificato come area a pericolosità idraulica media P2, in base al Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Livenza (P.A.I.). Oltre alle disposizioni suddette, devono essere osservate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pordenone ed allegato alla presente.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7.50 ml.
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non vi sono irregolarità. Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, art.41 della Legge n°47 del 28.02.1985, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, giusto certificato rilasciato dal Comune di Pordenone ed allegato alla presente.

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare: -

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : di cui al punto **ABITAZIONE E ACCESSORIO**

Il bene immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di abitazione facente parte di un edificio bifamiliare, in aderenza sul lato Sud, ubicato in Pordenone, via Comugne n°1/A. Il fabbricato, di forma regolare, è elevato su n°2 piani fuori terra e piano seminterrato; superficie coperta di mq. 110,74, portico sul lato Nord-Est di mq. 8,46, terrazza piano primo di mq. 6,85, volume misurato vuoto per pieno di mc. 800,000. Il piano terra dell'edificio, al quale si accede dal portico esterno, è costituito dall'ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, scala a vista per l'accesso al piano primo, vano scale per l'accesso al piano seminterrato. Il piano primo comprende una camera, bagno, disimpegno, terrazza sul lato Est alla quale si accede dalla camera. Il piano seminterrato è costituito dal garage con accesso dall'esterno lato Ovest, cantina, ripostiglio, lavanderia-bagno, centrale termica. Per quanto accertabile l'edificio è costruito con strutture portanti verticali in c.a. e muratura in laterizio con coibentazione interna; tramezze interne in mattoni di laterizio, solai di piano in laterocemento, solaio piano seminterrato in lastre tipo "Predalles", tetto a falde in muretti e tavelloni di laterizio, manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e finteggiate. I serramenti di finestre sono in legno finteggiato con vetri termophan e scuretti esterni in legno, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno finteggiato.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca condensagrassi, vasca Imhoff, pozzetti di ispezione. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttore differenziale (salvavita) e interruttori magnetotermici, impianto citofonico "Urmet". L'impianto di riscaldamento a pavimento, è alimentato a gas metano con caldaia a basamento "Unical" mod. RE5-27 installata nell'anno 1996, potenza termica nominale di 25 Kw., bollitore da lt.105, termoregolatore TX91-5; manutenzione effettuata in data 11.11.2013 con rendimento di 90,2%. Il fabbricato è dotato di impianto di climatizzazione con unità esterna posta sulla terrazza del piano primo, con relative tubazioni e bocchette d'aerazione nei vari locali. L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione; la distribuzione dei locali è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti.= Piano terra: Ingresso-Soggiorno: dimensioni interne di cm. 477x729, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Cucina: dimensioni interne di cm. 437x346, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, soffitto e pareti interne tinteggiate a calce rasata; Disimpegno: dimensioni interne di cm. 344x95/140, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 1: dimensioni interne di cm. 488x351, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 2: dimensioni interne di cm. 355x308, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, delle dimensioni interne di cm. 213x307, altezza netta di cm.269, pavimento in listoni di legno rovere sbiancato da cm.120x15, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Scala: per l'accesso al piano primo a vista della larghezza di cm.98, gradini in legno aventi pedata di cm.29 ed alzata di cm.18, ringhiera in alluminio e legno; Vano scale: per l'accesso al piano seminterrato, della larghezza di cm.100, gradini rivestiti in lastre di marmo; Piano primo: Camera: dimensioni interne di cm. 477x397, altezza netta di cm.260, pavimento in listoni di legno rovere da cm.45x7.5, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate; Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, dimensioni interne di cm. 352x187, altezza netta di cm.260, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 33x33, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.33x24 dell'altezza di cm.235, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate; Disimpegno: dimensioni interne di cm. 208x120, altezza netta di cm.260, pavimento in listoni di legno rovere da cm.45x7.5, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate; Terrazza: lato Est con accesso dalla camera, delle dimensioni di cm.385x153, pavimento in piastrelle di gres da cm.30x15, parapetto in muratura dell'altezza di cm.100; Piano seminterrato: Garage: dimensioni interne di cm. 581x508, altezza netta di cm.241, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, portone di accesso in legno del tipo basculante, porta interno tagliafuoco tipo REI 90; Ripostiglio: delle dimensioni interne di cm. 478x420+478/174, altezza netta di cm.241, pilastri interni da cm.20x20, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, dotato di termoconvettore "Eurapo"; Cantina: delle dimensioni interne di cm. 346x296, altezza netta di cm.241, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Lavanderia-bagno: dotato di vaso e doccia, delle dimensioni di cm. 229x278, altezza netta di cm.241, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; C.T: dimensioni interne di cm. 341x345 116x171, altezza netta di cm.241, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Disimpegno: dimensioni interne di cm. 120x210 200x120 278x120, altezza netta di cm.241, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate. Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza parte adibito a giardino con essenze arbustive sul lato Nord, cortile interno in ghiaietto, rampa di accesso al garage in battuto di cemento, parzialmente recintato con muretto in conglomerato cementizio e parte in rete metallica. SERVITU' DI TRANSITO: L'accesso al fabbricato di abitazione avviene attraverso una striscia di terreno della larghezza di circa ml.5,00 sul lato Nord-Est del fondo servente, dalla strada via Comugne, sui mappali n°967-966 di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (ex mapp.759 frazionato in data 09.12.2011, frazionamento

n°PN0291453), come da precisazioni atto di compravendita notaio Vuolo rep.3023/2184 del 20.05.2008, trascritto a Pordenone in data 28.05.2008 ai nn. 8878/6023.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di l

Piena proprietà

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218**

è posto al piano terra - primo - seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel 1995 ristrutturato nel --

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1/A di interno , ha un'altezza interna di circa cm.269 - 260 - 241.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, distribuzione interna funzionale, rifiniture interne di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale.	sup lorda di pavimento	218,00	1,00	218,00
La suddetta superficie lorda è stata calcolata come segue: -piano terra:mq. 110,74 x 1 = mq. 110.74= -piano primo: mq. 42.71x 1 = mq. 42.71= -piano seminterrato: mq. 120.74 x 0.50 = mq. 60.37= -terrazza: mq. .6.85 x 0.25 = mq. 1.71= -portico: mq. 8.46 x 0.30 = mq. 2.54=				
218,00				218,00

Accessori:

ABITAZIONE E ACCESSORIO.1 intestazione: , partita - foglio 45 particella 756, subalterno -, scheda catastale PN0017381 categoria C/7, deposito attrezzi- classe 4^ consistenza 94 mq., superficie piano Terra rendita € 48.55, pollaio Derivante da: Il fabbricato accessorio è pervenuto alla ditta eseguita per averlo acquistato in data 20/05/2008 dal sig. giusto atto di compravendita notaio Vuolo rep. 3023, registrato a Pordenone in data 28/05/2008 al n°8878 RG e n°6023 RP. Passaggi di proprietà anteriormente al ventennio come descritti nel fabbricato di abitazione. Coerenze: Il fabbricato confina con: -a Nord ed Est con proprietà mapp.

968; -a Sud con proprietà mapp. 756; -a Ovest con proprietà mapp. 31.
 Note: Il fabbricato accessorio di cui al mapp.756 risulta così distinto in seguito alle seguenti variazioni: -costituzione in atti dal 04/02/1992; - variazione del 21/03/1990 n°1533.1/1990 dell'unità immobiliare mapp.31 non classata; -variazione del 31/01/1996 n°282/A.1/1996 della precedente unità immobiliare fg.45 mapp.31 cat.A/3; -variazione di toponomastica del 17/05/2005 n°4122.1/2005.

posto al piano terra composto da locale deposito attrezzi e pollaio. -
 Sviluppa una superficie complessiva di fabbricato mq. 93.43, pollaio mq. 20,69. - Destinazione urbanistica: "ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA" E "LIMITE DI ESONDAZIONE CALCOLATO PER TR=25"

Valore a corpo: € **12000**

Note: Trattasi di fabbricato accessorio staccato dall'abitazione, adibito a deposito attrezzi e pollaio contiguo sul lato Est, elevato su n°1 piano fuori terra, avente superficie coperta di mq. 93,43, volume misurato vuoto per pieno di mc. 418,50, pollaio della superficie coperta di mq. 20,69. Il fabbricato è costruito con struttura portante in pilastri e muratura in blocchi di conglomerato cementizio, tetto a falde in travi di legno abete e manto di copertura in pannelli di lamiera, grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti prive di intonaco. Il pollaio è delimitato da pareti in blocchi di conglomerato cementizio, tetto in lastre di fibrocemento. L'accesso al fabbricato avviene attraverso il terreno gravato da servitu' di transito di cui ai mapp. n°966-967, descritto nel fabbricato di abitazione mapp.753 L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967. In data 23/06/1962 è stato rilasciato dal Comune di Pordenone il nulla osta n°16553 prot.; non risulta rilasciato il certificato di agibilità. DIFFORMITA' Rispetto al progetto approvato allegato al nulla osta suddetto, si sono riscontrate le seguenti difformità: - ampliamento fabbricato lato Est; -chiusura delle pareti lati Est-Ovest; - realizzazione pollaio sul lato Est, non previsto dal progetto. Si ritiene che dette difformità possano essere sanate mediante presentazione di permesso di costruire e pagamento dell'oblazione di cui alla Legge Reg. 11/11/2009 n°19, previa verifica con il Comune di Pordenone sulle modalità di predisposizione della pratica. Spese tecniche, oblazione, collaudo statico pari a €. 4.000,00= Il valore a corpo del fabbricato accessorio è stato calcolato tenendo conto della detrazione della somma di €. 4.000,00= relativa alla sanatoria per le difformità riscontrate e detrazione del 25% per assenza di garanzia per vizi, ecc.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare, borsino Fiaip e Fimaa., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 800/1150, Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE E ACCESS	con annesso deposito attrezzi-pollaio	218,00	218,00	167.300,00	167.300,00
				167.300,00	167.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 166.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Lotto: 002 - VIA BOTTECCHIA 22**

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 AD USO ABITAZIONE..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Valenoncello, Via Comugne 1/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra L...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui., sezione censuaria Pordenone, foglio 18, particella 629, subalterno -, scheda catastale - qualità E.U., classe -, superficie catastale 0.11.40, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 629, subalterno 11, scheda catastale PN0017387, indirizzo Via Bottecchia, 22, scala -, interno 6, piano S1-2, sezione censuaria Pordenone, categoria A/4, classe 4^, consistenza Vani 6.5, superficie -, rendita € 453,19

Derivante da: I beni immobili suddetti sono pervenuti alla ditta eseguita per averli acquistati dal sig. [redacted] in data 20/05/2008, giusto atto di compravendita notaio Vuolo rep. 3023/2184, trascritto a Pordenone in data 28/05/2008 al n°8878 RG e n°6021 RP. Il sig. [redacted] era divenuto proprietario dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati dai sigg. [redacted] e [redacted] giusto atto di compravendita notaio Pirozzi rep. 47021, trascritto a Pordenone il 23/03/1994 al n° 3076 RG e n° 2419 R.P. -in data 03/08/1999 i sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, vendevano al sig. [redacted] l'unità immobiliare in oggetto, giusto atto notaio Arcella Gea rep. 4908 del 03/08/1999, trascritto a Pordenone il 02/09/1999 al n° 13047 RG e n° 9327 R.P. -in data 20/12/2002 i sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, vendevano il bene immobile al sig. [redacted] giusto atto notaio Arcella Gea rep. 16491, trascritto a Pordenone il 15/01/2003 al n° 866 RG e n° 643 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 169.847

Confini: L'unità immobiliare ad uso abitazione confina con: -a Nord con u.i. int.5; -a Est-Sud-Ovest con parti comuni condominiali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale n° PN0017387 del 18/02/1985 risulta conforme ad eccezione del locale uso cucina/locale caldaia nel quale deve essere inserita la parete divisoria.

Regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale n°PN0017387 del 18/02/1985.

Descrizione delle opere da sanare: -inserimento di parete divisoria interna cucina/locale caldaia.

Variazione scheda catastale.: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002 è costituito da un appartamento ad uso abitazione int. 6 e cantina, situati nel cond. "Ater" in Pordenone, via Bottecchia n°22. L'edificio insiste su terreno ubicato in zona residenziale, nelle vicinanze del centro di Pordenone, della stazione ferroviaria, adeguatamente servita da viabilità urbana. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali, fabbricati commerciali e direzionali, con zone adibite a parcheggi,

zone a verde.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: città di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. [REDACTED]
con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2009 per l'importo di euro 6000 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile. Note: Si ritiene che il canone di locazione sia congruo..

Registrato a Pordenone il 17/06/2009 ai nn.875 mod. III tipo: 4+4, scadenza 14/06/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 14/12/2016

Data di rilascio 14/06/2017

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio -

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 1.400.000,00 rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3024/2185 registrato Pordenone iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8879 1668

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo pignoramento immobili. rogito Tribunale di Pordenone in data 28/04/2014 ai nn. 780/2014 registrato Pordenone in data [REDACTED] ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 03/06/2014 ai nn. 6066 4633

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

Lavori di straordinaria manutenzione. 130

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro €. 1.863,00= come comunicato dall'am.re.

Millesimi di proprietà: 169,847

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibilità previa realizzazione di opere interne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Affestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Validità anni 10 dal 26/03/2015.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **20/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3023/2184 registrato Pordenone in data ai nn. trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8878 6021

Note: I beni immobili suddetti sono pervenuti alla ditta esecutata per averli acquistati dal sig. I in data 20/05/2008, giusto atto di compravendita notaio Vuolo rep. 3023/2184, trascritto a Pordenone in data 28/05/2008 al n°8878 RG e n°6021 RP. Il sig. era divenuto proprietario dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio l'immobile era di proprietà dei sigg. e per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati dai sigg. e giusto atto di compravendita notaio Pirozzi rep. 47021, trascritto a Pordenone il 23/03/1994 al n° 3076 RG e n° 2419 R.P. - in data 03/08/1999 i sigg. e per la quota di 1/2 ciascuno, vendevano al sig. l'unità immobiliare in oggetto, giusto atto notaio Arcella Gea rep. 4908 del 03/08/199, trascritto a Pordenone il 02/09/1999 al n° 13047 RG e n° 9327 R.P. -in data 20/12/2002 i sigg. e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, vendevano il bene immobile al sig. giusto atto notaio Arcella Gea rep. 16491, trascritto a Pordenone il 15/01/2003 al n° 866 RG e n° 643 R.P.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione

Tipo pratica: Comunicazione al Comune attestante che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Per lavori: Agli atti del Comune di Pordenone è presente dichiarazione del Sindaco del 09.11.1960, attestante l'ubicazione del fabbricato, data inizio lavori 01.07.1947; fine lavori 27.11.1947 rilasciato all'Isti

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Relativamente al certificato di abitabilità risulta essere stata rilasciata dichiarazione di autorizzazione rep. 9008 del 11.06. 60 ad abitare i quattro fabbricati per complessive 48 u.i. situati in Pordenone, via Stadio.

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del Comune non risulta depositato alcun progetto e pertanto non si è in grado di accertare eventuali difformità.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"ZONA B2-RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMIESTENSIVA".
Norme tecniche di attuazione:	La zona B2 è costituita dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la SS. N°13 "Pontebbana" con tipologia generalmente in linea o a blocco. L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto con indice di fabb. fondiaria pari a mc./mq. 2,00. Parametri edificatori: Indice fabb. fond. mc./mq. 2,00; altezza max ml. 15,00; distanza minima dai confini: metà dell'altezza. E' consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. Oltre alle disposizioni suddette, devono essere osservate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pordenone ed allegato alla presente.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	15m.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità. Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, art.41 della Legge n°47 del 28.02.1985, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, giusto certificato rilasciato dal Comune di Pordenone ed allegato alla presente.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE.**

I beni immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione int. 6 e cantina, situati rispettivamente al piano secondo e piano seminterrato del cond. "Ater", situato in Pordenone, via Bottecchia n°22. L'edificio condominiale è elevato su n° 3 piani fuori terra e piano seminterrato. Il condominio, per quanto accertabile, è costruito con strutture portanti verticali in pilastri di c.a. e muratura di laterizio con intercapedine, solai di piano in laterocemento, tetto in solaio di laterocemento e manto di copertura in coppi, grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate con rivestimento plastico tipo "marmorino", zoccolo piano seminterrato in graniglia lavata. I serramenti di finestre sono in legno abete con vetri semplici e persiane-avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno tinteggiato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttori differenziali magnetotermici, impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia murale Ferroli; non è stato possibile identificare il modello e le caratteristiche della caldaia. La ditta esecutata non ha esibito il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto dovrà essere effettuata la manutenzione periodica della stessa con redazione del relativo libretto di caldaia. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in precarie

condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione ordinaria che si protrae da diverso tempo; la moquette dei locali si presenta danneggiata e sollevata, sanitari del bagno danneggiati, porte interne danneggiate, pavimentazione locale caldaia con piastrelle parte in ceramica e parte in graniglia lavata sconnesse e danneggiate, tracce di umidità sulle murature e soffitti. La distribuzione dei locali è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti. Piano secondo: Ingresso: dimensioni interne di cm. 140x246, altezza netta di cm.278, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Soggiorno: dimensioni interne di cm. 384x377, altezza netta di cm.278, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Cucina: dimensioni interne di cm. 282x178, altezza netta di cm.278, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm. 25x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Locale caldaia: dimensioni interne di cm. 123x186, altezza netta di cm.278, pavimento parte in piastrelle di ceramica da cm.10x20 e parte in piastrelle di graniglia lavata, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 1: dimensioni interne di cm. 358x296, altezza netta di cm.278, pavimento con rivestimento in moquette del tipo rasato; soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 2: dimensioni interne di cm. 398x361, altezza netta di cm.278, pavimento con rivestimento in moquette del tipo rasato; soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 3: dimensioni interne di cm. 402x324, altezza netta di cm.278, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30; soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, delle dimensioni interne di cm. 164x295, altezza netta di cm.278, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.33x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Disimpegno: delle dimensioni interne di cm. 127x121+203x242 140x45, altezza netta di cm.278, pavimento in ceramica da cm.30x30, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 122x254, altezza netta di cm.278, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate; Terrazza: lato Ovest: con accesso dal soggiorno, delle dimensioni di cm.456x169, pavimento in piastrelle di ghiaio lavato da cm. 20x20, parapetto in ringhiera metallica dell'altezza di cm.100; Piano seminterrato: Cantina: dimensioni interne di cm. 277x408, altezza netta di cm.209, pavimento in battuto di cemento, finestra in legno abete con vetri semplici e inferriata esterna in ferro, dotata di impianto elettrico e porta di accesso in legno. Il fabbricato insiste su terreno di pertinenza con cortile interno in ghiaietto, recintato con muretto in conglomerato cementizio e ringhiera in ferro dell'altezza complessiva di cm.150 sul lato Est, recinzione metallica plasticata dell'altezza di cm.130 sui lati Sud ed Ovest, muretto in conglomerato cementizio sul lato Nord, completo di accesso pedonale e carraio protetti da cancelli in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Ulteriori

informazioni sui debitori: società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113.1**

è posto al piano secondo.

L'edificio è stato costruito nel in data antecedente al 1967. ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno , ha un'altezza interna di circa 278-209 cm.

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, distribuzione interna funzionale, rifiniture interne di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale.	sup reale lorda	113,10	1,00	113,10
La suddetta superficie lorda è stata calcolata come segue: -appartamento: mq. 104,17 x 1 = mq. 104,17= -terrazza: mq. 7,71 x 0,25 = mq. 1,93= -cantina: mq. 14,00 x 0,50 = mq. 7,00= La valutazione dell'u.i. è stata effettuata tenendo conto delle attuali condizioni di conservazione della stessa.				
		113,10		113,10

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare, borsino Fiaip e Fimaa. , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 700/900, Agenzie immobiliari.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPAR TAMEN TO AD		113,10	113,10	50.800,00	50.800,00
				50.800,00	50.800,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Pag. 19

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

16.6 Regime fiscale della vendita

Beni in **Fontanafredda (Pordenone)**
Località Ceolini
 Via Giotto n°11-13.

Lotto: 003-VIA GIOTTO N°11.

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: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE SUB. 1.

sito in frazione: Località Ceolini, Via Giotto n°11-13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Ulteriori Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui., sezione censuaria Fontanafredda, foglio 12, particella 630 qualità E.U., superficie catastale 0.17.90, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Il terreno censito al fg. 12 mapp. 630 di are 17.90 deriva da tipo mappale n°95215.1/2000 del 17/08/2000 del precedente fabbricato rurale di are 17.90; tabella di variazione n°95215.1/2000 del 17/08/2000 dei precedenti terreni censiti al foglio 12 mapp. 232-233-237-239. I terreni mapp. 232-233-237-239 soppressi, rispettivamente di are 03.50, are 06.90, are 03.80, are 03.70, derivavano dall'impianto meccanografico.

Confini: Il terreno mapp. 630 confina con: -a Nord proprietà mapp. 224-234; -a Est Sud strada via Giotto, a Ovest mapp.229-226-225.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 630, subalterno 1, scheda catastale PN0171995, indirizzo Via Giotto 11, scala -, interno 1, piano T, sezione censuaria Fontanafredda, categoria A/2, classe 2^, consistenza Vani 5.0, rendita € 529.37

Derivante da: Atto di compravendita del 20-05-2008, a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]. La soc. [REDACTED] era divenuta

proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio la consistenza immobiliare corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per averli acquistati dai sigg. [redacted] giusto atto di compravendita del 09/03/1981 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n° 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] vendeva i beni mapp.232-233 alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp. 237-239 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. [redacted] giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni mapp.237-239 per l'intero, alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. -in data 30/06/2004 la soc. [redacted] con sede in [redacted] vendeva i beni mapp.232-233-237-239 alla soc. [redacted] e [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e 7525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill. 656,52.

Confini: L'appartamento confina con: -a Nord con parti comuni condominiali e int.2; -a Est-Sud-Ovest con parti comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione [redacted] foglio 12, particella 630, subalfemo 19, scheda catastale PN 00017400, indirizzo Via Giotto 11, scala -, piano S1, sezione censuaria Fontanafredda, categoria C/6, classe 2^, consistenza mq. 22, rendita € 55.67

Derivante da: Atto di compravendita 20.05.2008 a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla soc. [redacted] e [redacted] con sede in [redacted]. La soc. [redacted] era divenuta proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio la consistenza immobiliare corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per averli acquistati dai sigg. [redacted] giusto atto di compravendita del 09/03/1981 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n° 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] vendeva i beni mapp.232-233 alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp. 237-239 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. [redacted] giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni mapp.237-239 per l'intero, alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. -in data 30/06/2004 la soc. [redacted] con sede in [redacted] vendeva i beni mapp.232-233-237-239 alla soc. [redacted] e [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e

7525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: mill. 114,83.

Confini: L'autorimessa confina con: -a Nord - Ovest con altre proprietà private: - a Sud-Est con parti comuni condominiali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate difformità

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto n°003 è costituito da un appartamento ad uso abitazione sub. 1 ed autorimessa sub. 19, situati rispettivamente al piano terra e piano scantinato del cond. "Residenza Borgonuovo", ubicato in Fontanafredda, località Ceolini, via Giotto n°11, oltre a posto macchina esterno identificato con il n°10, situato sul lato Nord-Est del terreno condominiale. Il fabbricato è situato in zona residenziale, nella località Ceolini, frazione del Comune di Fontanafredda, situato nelle vicinanze della città, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici monofamiliari e bifamiliari, attività agricole e commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: città di Fontanafredda.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2014 per l'importo di euro 6000 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile. Note: Si ritiene che il canone sia congruo. .

Registrato a Pordenone il 18/04/2014 ai nn.615 - mod. 3T tipo: 4+4, scadenza 24/03/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 24/09/2021

Data di rilascio 24/03/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 1.400.000,00 rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3024/2185 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8879 1668

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro derivante da atto giudiziario trib. Pordenone rogito Tribunale di Pordenone in data 28/04/2014 ai nn. 780/2014 registrato in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 03/06/2014 ai nn. 6066 4633

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia - atto pubblico amministrativo rogito atto amministrativo in data 24/08/1998 ai nn. 2096 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 18/09/1998 ai nn. 11584 8350
 Convenzione edilizia a favore del Comune di Fontanafredda contro [redacted] per la quota di 1/1 in merito ai terreni fg.12 mapp.232-233 e la quota di 1/3 in merito ai terreni fg. 12 mapp. 237-239 unitamente ai sigg. [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3 in merito ai terreni fg. 12 mapp.237-239.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro 3.764,37= comunicato dall'amm.re.

Millesimi di proprietà: Mill. appartamento 656,52 – garage 114,83.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile mediante esecuzioni opere interne ed esterne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Validità anni 10 dal 26.03.2015.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **20/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3023/2184 registrato in data ai nn. trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8877 6022
 Note: Dal 20.05.2008 ad oggi: attuale proprietario, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla

Lc

era divenuta proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio la consistenza immobiliare

corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra _____ per averli acquistati dai sigg. _____ giusto atto di compravendita del 09/03/1981 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n° 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra _____ vendeva i beni mapp.232-233 alla soc _____ giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp. 237-239 erano di proprietà della sig.ra _____ per 1/3, _____ per 1/3, _____ per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. _____ avvenuta il _____ giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra _____ per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni mapp.237-239 per l'intero, alla soc. _____ giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. - in data 30/06/2004 la soc. _____ vendeva i beni mapp.232-233-237-239 alla soc. _____ giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e 7525 R.P.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso "Residenza Borgonuovo" con demolizione e recupero di parte dei fabbricati esistenti realizzati antecedentemente al 1967.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 09/99

Abitabilità/agibilità in data 08/08/2008 al n. di prot. n°997/366 AG e n°997/366 AB.

NOTE: In data 11/02/1999 è stata rilasciata la C.E. n°09/99 per la realizzazione del complesso "Residenza Borgonuovo" con demolizione e recupero di parte dei fabbricati esistenti realizzati antecedentemente al 1967, in sostituzione della C.E. n°109 del 24/09/1998 rilasciata ai sigg. _____ e non ritirata. In

data 03/09/2001 è stata rilasciata la C.E. n°100 in sanatoria per lavori eseguiti in difformità alla c.e. n° 09/99 relativi a modifiche interne, prospettiche e planimetriche, nonché l'aumento di una unità immobiliare. In data 10/05/2002 è stata rilasciata la C.E. n°002/101 per il completamento delle opere di cui all'originaria C.E. n° 09/99. In data 08/08/2008 e 06/03/2014 sono state rilasciati i certificati di abitabilità n°997/366 AG e n°997/366 AB. La pratica è completa di collaudo statico redatto in data 02/11/2000, depositato all'archivio della Direzione Prov. SS.TT. il 03/11/2000 al n° 24734. Sono inoltre stati rilasciati i certificati di conformità dell'impianto idro-termosanitario in data 27/05/2002, impianto elettrico in data 01/06/2002 e 31/12/2002, autorizzazione allo scarico fognatura n°31 del 13/03/2003.

23. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato non si sono riscontrate irregolarità.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Note: Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, art.41 della Legge n°47 del 28.02.1985, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, giusto certificato rilasciato dal Comune di Fontanafredda ed allegato alla presente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	In base al P.R.G.C. e variante urbanistica n°35 adottata con delibera di C.C. n°82 del 28.11.2012 e della variante n°37 adottata con delibera di C.C. n°63 del 19.12.2013 ed approvata con delibera di C
Zona omogenea:	"ZONA B0" interessata dagli ambiti centrali di valore ambientale, recuperati o privi di caratteri specifici dell'architettura spontanea, ad attuazione diretta, o con P.A.C. (P.R.P.C. "Borgo Nuovo" app
Norme tecniche di attuazione:	Usi consentiti: residenza e nella misura non superiore al 40% della S.U.: depositi, attività commerciali al dettaglio; direzionale, alberghiera, servizi, artigianato non nocivo ed inquinante. Parametri urbanistici: Indice fabb. fond. mc./mq. 2,50; altezza max ml. 12,50; altezza minima ml. 2,50; rapporto di copertura: mq./mq.50%; distanza dal ciglio stradale ml. 5,00 nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti puo' avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. Oltre a quanto suddetto dovranno essere rispettate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanafredda ed allegato alla presente.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.50 mc./mq.

Rapporto di copertura:	50% mq./mq.
Altezza massima ammessa:	12.50 ml.
Volume massimo ammesso:	4475
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si sono riscontrate irregolarità.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE SUB. 1

I beni immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione int. 1 ed autorimessa sub. 19, situati rispettivamente al piano terra e piano scantinato del cond. "Residenza Borgonuovo", ubicato in Fontanafredda, località Ceolini, via Giotto n°11, oltre a posto macchina esterno identificato con il n°10, situato sul lato Nord-Est del terreno condominiale. Il complesso residenziale è composto da n°2 corpi di fabbricato staccati: il corpo principale nel quale sono posti l'appartamento e l'autorimessa in oggetto, elevato su n°3 piani fuori terra e piano scantinato comprendente n°16 unità immobiliari ad uso abitazione; corpo di fabbricato staccato elevato su n°2 piani fuori terra comprendente due unità immobiliari tipo duplex. L'appartamento, al quale si accede dal portico e dalla corte interna, è ubicato al piano terra ed è costituito dall'ingresso-soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, disimpegno, avente superficie coperta di mq. 84,00, volume vuoto per pieno di mc. 250,000= L'autorimessa ha superficie lorda di mq. 25,32, superficie netta di mq. 22,37. Per quanto accertabile, il condominio è costruito con strutture portanti verticali del piano scantinato in c.a., piani fuori terra in setti e pilastri di c.a., muratura di laterizio con intercapedine interna, solai di piano in laterocemento, solaio piano scantinato tipo "Predall", tetto in muretti e tavelloni di laterizio con cappa in conglomerato cementizio, copertura in coppi, grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e finteggiate. I serramenti di finestre sono in legno rovere con vetri termophan e scuretti esterni in legno finteggiate; porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno finteggiate. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con realizzazione di by-pass per futuro allacciamento alla fognatura comunale. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttori differenziali magnetotermici, impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia murale Immergas - mod. Zeus Major della potenza termica nominale di Kw. 26,3, radiatori in lamiera stampata. La ditta esecutata non ha esibito il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto dovrà essere effettuata la manutenzione periodica della stessa. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni di conservazione, la distribuzione dei locali è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti. Ingresso-soggiorno: dimensioni interne di cm.

456x569, altezza netta di cm.265, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Cucina: dimensioni interne di cm. 298x299, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Disimpegno: dimensioni interne di cm. 117x214+163x128, altezza netta di cm.265, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 1: dimensioni interne di cm. 370x280, altezza netta di cm.265, pavimento in legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 2: dimensioni interne di cm. 443x135 265x459, altezza netta di cm.265, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno 1: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, delle dimensioni interne di cm. 405x167, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25 altezza cm.235, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno 2: dotato di lavabo, vaso, doccia, delle dimensioni interne di cm. 294x121, altezza netta di cm.265, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, altezza cm.235, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, privo di finestra; Autorimessa: posta nel piano scantinato con accesso attraverso la rampa esterna, delle dimensioni interne di cm. 330/367x651/631, altezza netta di cm.250, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, portone di accesso carraio metallico del tipo basculante, completa di impianto elettrico. Posto macchina: identificato con il n°10, dimensioni di cm.235x500, situato sul lato Nord-Est del terreno condominiale. I fabbricati del complesso residenziale insistono su terreno di pertinenza con corte interna, zone a giardino, recintato con muretto in conglomerato cementizio e ringhiera in ferro dell'altezza complessiva di cm.150 sul lato Est, recinzione in muretto di conglomerato cementizio e rete metallica, muro in blocchi di conglomerato cementizio intonacati sui lati Nord-Ovest, dotato di accessi pedonale e carraio in ferro zincato con pilastri di sostegno in c.a. da cm.25x35-altezza di cm.185. Si precisa che l'autorimessa unita all'unità immobiliare suddetta come da atto di compravendita, in realtà è attualmente usata dal conduttore dell'unità immobiliare sub.16 di proprietà della stessa ditta eseguita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96.66**

è posto al piano terra-scantinato

L'edificio è stato costruito nel 1999 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1-19 di interno , ha un'altezza interna di circa 265-250

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, distribuzione interna funzionale, rifiniture interne di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale.	sup lorda di pavimento	96,66	1,00	96,66
La suddetta superficie lorda è stata calcolata come segue: -appartamento: mq. 84,00 x 1 = mq. 84,00= autorimessa: mq. 25,32 x 0,50 = mq. 12,66= Totale . mq. 96,66=				
		96,66		96,66

Accessori:**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare; borsino Fiaip 2014., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 800/1000, Agenzie Immobiliari.

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENT O AD USO ABITAZIONE SUB. 1		96,66	96,66	65.200,00	65.200,00
				65.200,00	65.200,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **65.200,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

24. Regime fiscale della vendita

6

Lotto: 004-VIA GIOTTO N°13/B

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: APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE E CANTINA..

sito in frazione: Località Ceolini, Via Giotto n°11-13.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

sezione

censuaria Fontanafredda, foglio 12, particella 630 qualità E.U., superficie catastale 0.17.90, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Il terreno censito al fg. 12 mapp. 630 di are 17.90 deriva da tipo mappale n°95215.1/2000 del 17/08/2000 del precedente fabbricato rurale di are 17.90; tabella di variazione n°95215.1/2000 del 17/08/2000 dei precedenti terreni censiti al foglio 12 mapp. 232-233-237-239. I terreni mapp. 232-233-237-239 soppressi, rispettivamente di are 03.50, are 06.90, are 03.80, are 03.70, derivavano dall'impianto meccanografico.

Confini: Il terreno mapp. 630 confina con: -a Nord proprietà mapp. 224-234; -a Sud strada via Giotto; -a Ovest con mapp.229-226-225.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio

12, particella 630, subalterno 16, scheda catastale PN0171993, indirizzo Via Giotto 13, interno 13/B, piano T-1, sezione censuaria Fontanafredda, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 4,5, rendita € 476,43

Derivante da: Atto di compravendita del 20-05-2008, a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla soc. [redacted] con sede in [redacted]. La soc. [redacted] era divenuta

proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriormente al ventennio la consistenza immobiliare corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra [redacted]

[redacted] per averli acquistati dai sigg. [redacted] giusto atto di compravendita del 09/03/1981 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n° 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] vendeva i beni mapp.232-233 alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp.

237-239 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. [redacted] avvenuta [redacted] giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni mapp.237-239 per l'intero, alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. -in data 30/06/2004 la soc. [redacted] con sede in [redacted] vendeva i beni mapp.232-233-237-239 alla soc. [redacted] [redacted] con sede [redacted] giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e 7525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill. 764.04

Confini: L'appartamento confina con: -a Nord - Est - Sud con parti comuni; -a Ovest con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 630, subalterno 30, scheda catastale PN0017403, indirizzo Via Giotto 13, interno 30, piano S1, sezione censuaria Fontanafredda, categoria c/2, classe 6^, consistenza mq.4, rendita € 8.06

Derivante da: Atto di compravendita del 20-05-2008, a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla soc. [redacted] con sede in [redacted] a soc. [redacted] e [redacted] era divenuta proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio la consistenza immobiliare corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra [redacted] [redacted] per averli acquistati dai sigg. [redacted] giusto atto di compravendita del 09/03/1981 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n° 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] vendeva i beni mapp.232-233 alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp. 237-239 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. [redacted] avvenuta [redacted] giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni mapp.237-239 per l'intero, alla soc. [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. -in data 30/06/2004 la soc. [redacted] con sede in [redacted] vendeva i beni mapp.232-233-237-239 alla soc. [redacted] [redacted] con sede in [redacted] giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e 7525 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: mill. 16.32

Confini: La cantina confina con: - a Nord e Sud con altra proprietà; -a Est e Ovest con parti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono riscontrate le seguenti irregolarità: assenza di parete divisoria interna tra soggiorno e cucina con cambiamento di destinazione d'uso di porzione di soggiorno a cucina. Spese di €. 300,00=

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale n°PN0171993 con inserimento di parete divisoria interna tra soggiorno e

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento di parete divisoria interna tra soggiorno e cucina.

Variazione scheda catastale: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto n°004 è costituito da un appartamento ad uso abitazione int. 16 con corte esclusiva e cantina sub. 30, situati rispettivamente al piano terra-primario e piano scantinato del cond. "Residenza Borgonuovo", ubicato in Fontanafredda, località Ceolini, via Giotto n°13, oltre a posto macchina esterno identificato con il n°11, situato sul lato Nord del terreno condominiale. Il fabbricato è situato in zona residenziale, nella località Ceolini, frazione del Comune di Fontanafredda, situato nelle vicinanze della città, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici monofamiliari e bifamiliari, attività agricole e commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: città di Fontanafredda.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/04/2014 per l'importo di euro 3600 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile. Note: .

Registrato a Pordenone il 18/04/2014 ai nn.614 mod. 3T tipo: 4+4, scadenza 14/04/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 14/10/2021

Data di rilascio 14/04/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro derivante da mutuo fondiario. - Importo ipoteca: € 700.000,00 - Importo capitale: € 1.400.000,00 rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3024/2185 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8879 1668

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro rogito Tribunale di Pordenone in data 28/04/2014 ai nn. 780/2014 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 03/06/2014 ai nn. 6066

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia-atto pubblico amministrativo rogito atto amministrativo in data 24/08/1998 ai nn. 2096 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 18/09/1998 ai nn. 11584 8350
 Convenzione edilizia a favore del Comune di Fontanafredda contro [redacted] per la quota di 1/1 in merito ai terreni fg.12 mapp.232-233 e la quota di 1/3 in merito ai terreni fg. 12 mapp.237-239 unitamente ai sigg. [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3 in merito ai terreni fg. 12 mapp.237-239.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 4.610,41=comunicazione dell'amm.re.

Millesimi di proprietà: Appartamento mill. 764,04 - cantina mill. 16,32=

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Validità anni 10 dal 26.03.2015

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **20/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo in data 20/05/2008 ai nn. 3023/2184 trascritto a Conservatoria PN in data 28/05/2008 ai nn. 8877 6022

Note: Dal 20.05.2008 ad oggi: attuale proprietario, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Vuolo rep.3023/2184, reg. a Pordenone, trascritto a PN il 28.05.2008 ai nn. 8877/6022, con il quale la ditta esecutata acquistava i beni immobili dalla

e . La era divenuta proprietaria dei beni immobili suddetti in forza dei seguenti passaggi: -anteriamente al ventennio la consistenza immobiliare corrispondeva ai terreni fg. 12 mapp. 232-233-237-239, successivamente soppressi; -i terreni

mapp. 232-233 erano di proprietà della sig.ra [redacted] per averli acquistati dai
 sigg. [redacted] giusto atto di compravendita del 09/03/1981
 a rogiti notaio Pisenti rep. 71707 e rep. 71719/7578 del 10/03/1981, reg. a Pordenone in
 data 27/03/1981 al n°1380 mod.II e trascritto a Pordenone il 06/04/1981 al n° 3734 RG e n°
 3137. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted] vendeva i beni mapp.232-233 alla
 soc. [redacted] giusto atto notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto
 a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12875 R.G. e 9215 R.P. -i terreni mapp. 237-239 erano di
 proprietà della sig.ra [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3,
 per 1/3, per averli ereditati in seguito alla morte del sig. [redacted] avvenuta il
 [redacted], giusta denuncia di successione n°1 vol. 544 reg. a Pordenone e trascritta a
 Pordenone il 01/04/1980 al n° 3344 RG e n° 2852. -in data 14/10/1998 la sig.ra [redacted]
 per la quota di 1/3 ciascuno vendevano i beni
 mapp.237-239 per l'intero, alla soc. [redacted], giusto atto
 notaio Pirozzi rep. 54491, trascritto a Pordenone il 19/10/1998 ai nn. 12876 R.G. e 9216 R.P. -
 in data 30/06/2004 la soc. [redacted] vendeva i beni
 mapp.232-233-237-239 alla [redacted] con
 giusto atto notaio Briguglio rep. 213/146, trascritto a Pordenone il
 08/07/2004 ai nn. 11282 R.G. e 7525 R.P.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Infestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso "Residenza Borgonuovo" con demolizione e recupero
 di parte dei fabbricati esistenti realizzati precedentemente al 1967.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 11/02/1999 al n. di prot. 09/99

Abitabilità/agibilità in data 08/08/2008 al n. di prot. 997/366Ag e 997/366Ab

NOTE: In data 11/02/1999 è stata rilasciata la C.E. n°09/99 per la realizzazione del
 complesso "Residenza Borgonuovo" con demolizione e recupero di parte dei fabbricati
 esistenti realizzati precedentemente al 1967, in sostituzione della C.E. n°109 del
 24/09/1998 rilasciata ai sigg. [redacted] e non ritirata. In

data 03/09/2001 è stata rilasciata la C.E. n°100 in sanatoria per lavori eseguiti in difformità
 alla c.e. n° 09/99 relativi a modifiche interne, prospettiche e planimetriche, nonché
 l'aumento di una unità immobiliare. In data 10/05/2002 è stata rilasciata la C.E. n°002/101
 per il completamento delle opere di cui all'originaria C.E. n° 09/99. In data 08/08/2008 e
 06/03/2014 sono state rilasciati i certificati di abitabilità n°997/366 AG e n°997/366 AB. La
 pratica è completa di collaudo statico redatto in data 02/11/2000, depositato all'archivio
 della Direzione Prov. SS.TT. il 03/11/2000 al n° 24734. Sono inoltre stati rilasciati i certificati di
 conformità dell'impianto idro-termosanitario in data 27/05/2002, impianto elettrico in data
 01/06/2002 e 31/12/2002, autorizzazione allo scarico fognatura n°31 del 13/03/2003.

31. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si è riscontrata la
 seguente difformità: -realizzazione di parete divisoria interna tra soggiorno e cucina con
 conseguente cambiamento di destinazione d'uso da porzione di soggiorno a cucina.

Regolarizzabili mediante: Si ritiene che detta difformità possa essere sanata mediante
 presentazione di comunicazione al Comun

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria interna tra soggiorno e cucina con conseguente
 cambiamento di destinazione d'uso da porzione di soggiorno a cucina.

Comunicazione Comune: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	In base a quanto previsto dal P.R.G.C. e variante urbanistica n°35 adottata con delibera di C.C. n°82 del 28.11.2012 e della variante n°37 adottata con delibera di C.C. n°63 del 19.12.2013 ed approvata
Zona omogenea:	"ZONA B0" interessata dagli ambiti centrali di valore ambientale, recuperati o privi di caratteri specifici dell'architettura spontanea, ad attuazione diretta, o con P.A.C. (P.R.P.C. "Borgo Nuovo" app
Norme tecniche di attuazione:	Usi consentiti: residenza e nella misura non superiore al 40% della S.U.: depositi, attività commerciali al dettaglio; direzionale, alberghiera, servizi, artigianato non nocivo ed inquinante. Parametri urbanistici: Indice fabb. fond. mc./mq. 2,50; altezza max ml. 12,50; altezza minima ml. 2,50; rapporto di copertura: mq./mq.50%; distanza dal ciglio stradale ml. 5,00 nel caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. Allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanafredda.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,50;
Rapporto di copertura:	mq./mq.50%

Altezza massima ammessa:	ml.12,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione di cui al punto **APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE E CANTINA.**

I beni immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione int. 13/B - sub16 il quale si sviluppa su due livelli con corte esclusiva situato nel corpo di fabbricato staccato dal corpo principale e cantina sub. 30 situata nel corpo principale, facenti parte del complesso residenziale cond. "Residenza Borgonuovo", ubicato in Fontanafredda, località Ceolini, via Giotto n°13, oltre a posto macchina esterno identificato con il n°11, situato sul lato Nord del terreno condominiale. Il complesso residenziale è composto da n°2 corpi di fabbricato staccati: il corpo principale nel quale è posta la cantina in oggetto, elevato su n°3 piani fuori terra e piano scantinato comprendente n°16 unità immobiliari ad uso abitazione; corpo di fabbricato staccato elevato su n°2 piani fuori terra nel quale è posto l'appartamento ad uso abitazione, comprendente due appartamenti tipo duplex. L'appartamento, al quale si accede dalla corte esclusiva e corte interna, è ubicato al piano terra e piano primo ed è costituito dall'ingresso-soggiorno, cucina, bagno e anti al piano terra, due camere, bagno, disimpegno al piano primo; scale a vista per l'accesso al piano primo, terrazza al piano primo alla quale si accede dalla camera: L'unità immobiliare ha superficie coperta di mq. 53,32, volume vuoto per pieno di mc. 32,00; terrazza superficie di mq. 4,77. La cantina ubicata nel piano scantinato ed alla quale si accede dal vano scale condominiale ha superficie lorda di mq. 4,52 e superficie netta di mq. 4,01. Per quanto accertabile, il fabbricato è costruito con strutture portanti verticali in c.a., muratura di laterizio con intercapedine interna, solaio di piano in laterocemento, tetto in muretti e tavelloni di laterizio con soprastante cappa in conglomerato cementizio e copertura in coppi, grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate. I serramenti di finestre sono in legno abete con vetri termophan e scuretti esterni in legno tinteggiato; porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso in legno tinteggiato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con realizzazione di by-pass per futuro allacciamento alla fognatura comunale. L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttori differenziali magnetotermici, impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia murale Immergas - mod. Zeus Maior della potenza termica nominale di Kw. 26,3, radiatori in lamiera stampata. La ditta esecutata non ha esibito il libretto di manutenzione della caldaia e pertanto dovrà essere effettuata la manutenzione periodica della stessa. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buone condizioni di conservazione, ad eccezione di tracce di umidità sulle pareti della camera e bagno al piano primo, la distribuzione dei locali è funzionale e le rifiniture interne sono le seguenti. Piano Terra: Ingresso-soggiorno: dimensioni interne di cm. 598x495, altezza netta di cm.254, pavimento in listoni di legno rovere da

cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Cucina: dimensioni interne di cm. 282x357, altezza netta di cm.254, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.40x40, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno: dotato di vaso e doccia, delle dimensioni interne di cm. 170x160, altezza netta di cm.254, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Anti: dotato di lavabo, delle dimensioni interne di cm. 160x170, altezza netta di cm.254, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Scala a vista: avente una rampa di larghezza cm. 97, gradini in legno con pedata cm.33, alzata cm.18, parapetto in legno; Piano Primo: Camera 1: dimensioni interne di cm. 424x387, altezza netta di cm.250, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Camera 2: dimensioni interne di cm. 200x472+129x371, altezza netta di cm.250, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, delle dimensioni interne di cm. 166x296, altezza netta di cm.250, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, rivestimento altezza cm.220, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Disimpegno: dimensioni interne di cm. 296x283, altezza netta di cm.250, pavimento in listoni di legno rovere da cm.30x5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate; Terrazza: delle dimensioni interne di cm. 353x135, altezza netta di cm.250, pavimento in piastrelle di gres da cm.15x15, parapetto in muretto in mattoni pieni dell'altezza cm100; Cantina: delle dimensioni interne di cm. 149x257, altezza netta di cm.250, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, porta di ingresso in ferro e lamiera, completa di impianto elettrico. Posto macchina: identificato con il n°11, dimensioni di cm.255x625, situato sul lato Nord del terreno condominiale. I fabbricati del complesso residenziale insistono su terreno di pertinenza con corte interna, zone a giardino, recintato con muretto in conglomerato cementizio e ringhiera in ferro dell'altezza complessiva di cm.150 sul lato Est, recinzione in muretto di conglomerato cementizio e rete metallica, muro in blocchi di conglomerato cementizio intonacati sui lati Nord-Ovest, dotato di accessi pedonale e carraio in ferro zincato con pilastri di sostegno in c.a. da cm.25x35-altezza di cm.185.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

· Ulteriori

Informazioni sul debitore: Società in accomandita semplice costituita in data 01/10/2005, iscritta in data 11/10/2005, numero REA PN-86028-codice fiscale e partita IVA n°01557120936 avente ad oggetto l'acquisto, vendita, demolizione, ricostruzione, locazione di immobili civili industriali e commerciali di beni propri. Socio accomandatario sig.rc
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109.83**

è posto al piano T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel 1999 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13/B di interno , ha un'altezza interna di circa 254-250-cm.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, distribuzione interna funzionale, rifiniture interne di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale.	sup reale lorda	109,83	1,00	109,83
La suddetta superficie lorda è stata calcolata come segue: -appartamento: mq. 106.64 x 1 = mq. 84.00= -terrazza: mq. 4,77 x 0.25 = mq. 1.19= -cantina: mq. 4,00 x 0.50 = mq. 2.00= Totale mq. 109.83=				
			109,83	109,83

Accessori:**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Prezzo a mq. di superficie commerciale.

32. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare, borsino Fiaip e Fimaa., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 800/1000., Agenzie immobiliari.

32. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO AD USO		109,83	109,83	74.100,00	74.100,00
				74.100,00	74.100,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

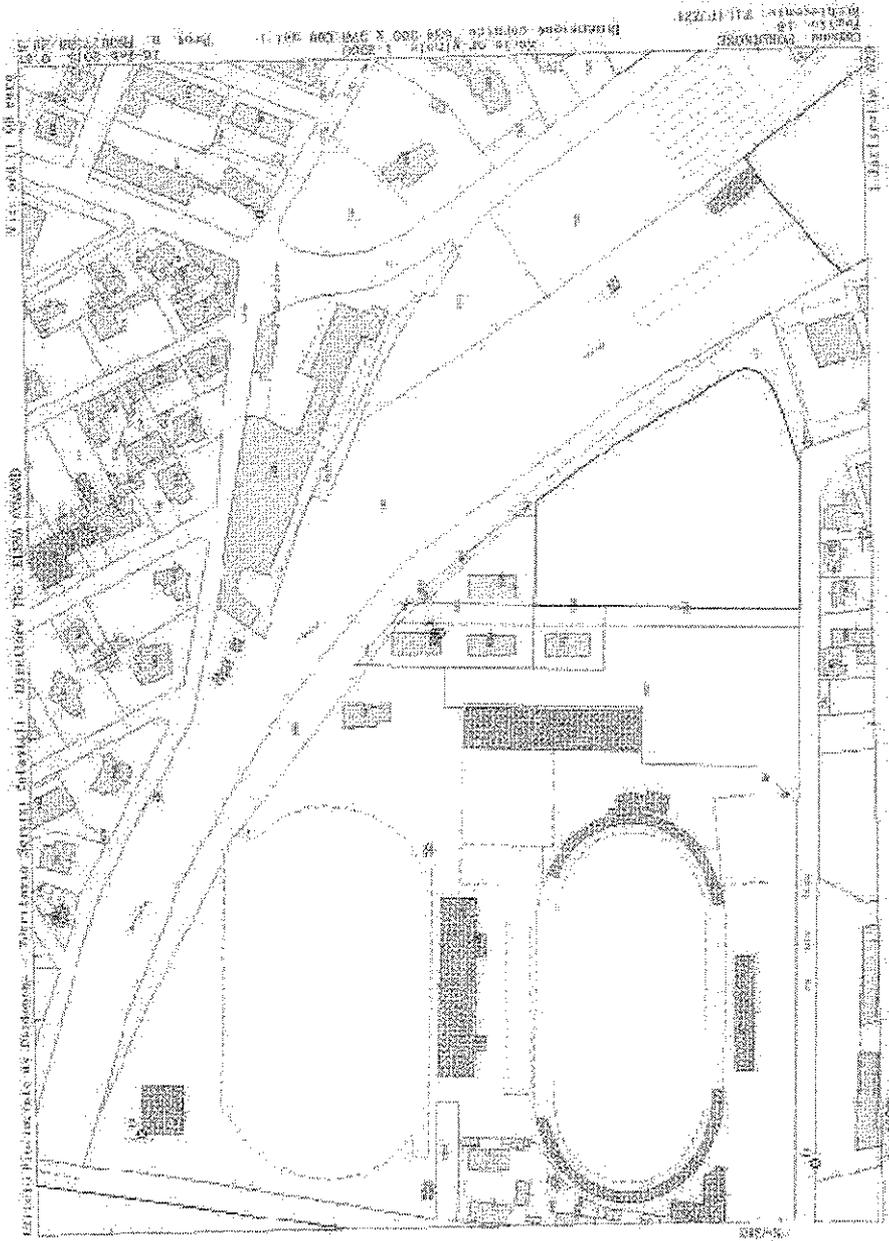
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

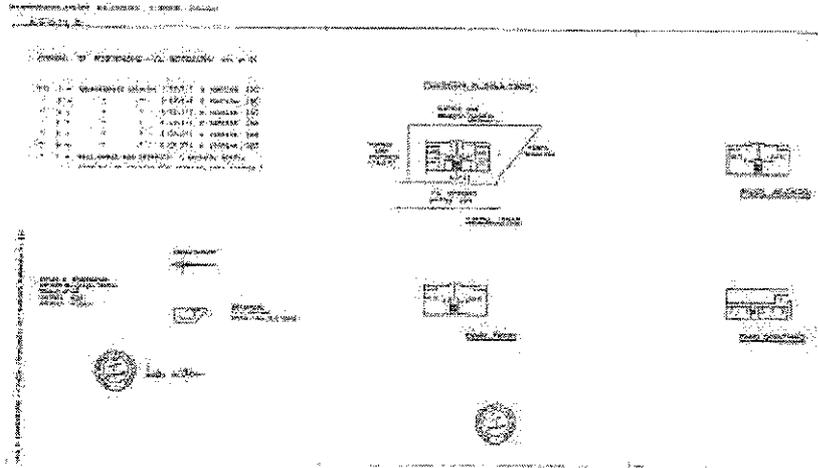
32. Regime fiscale della vendita

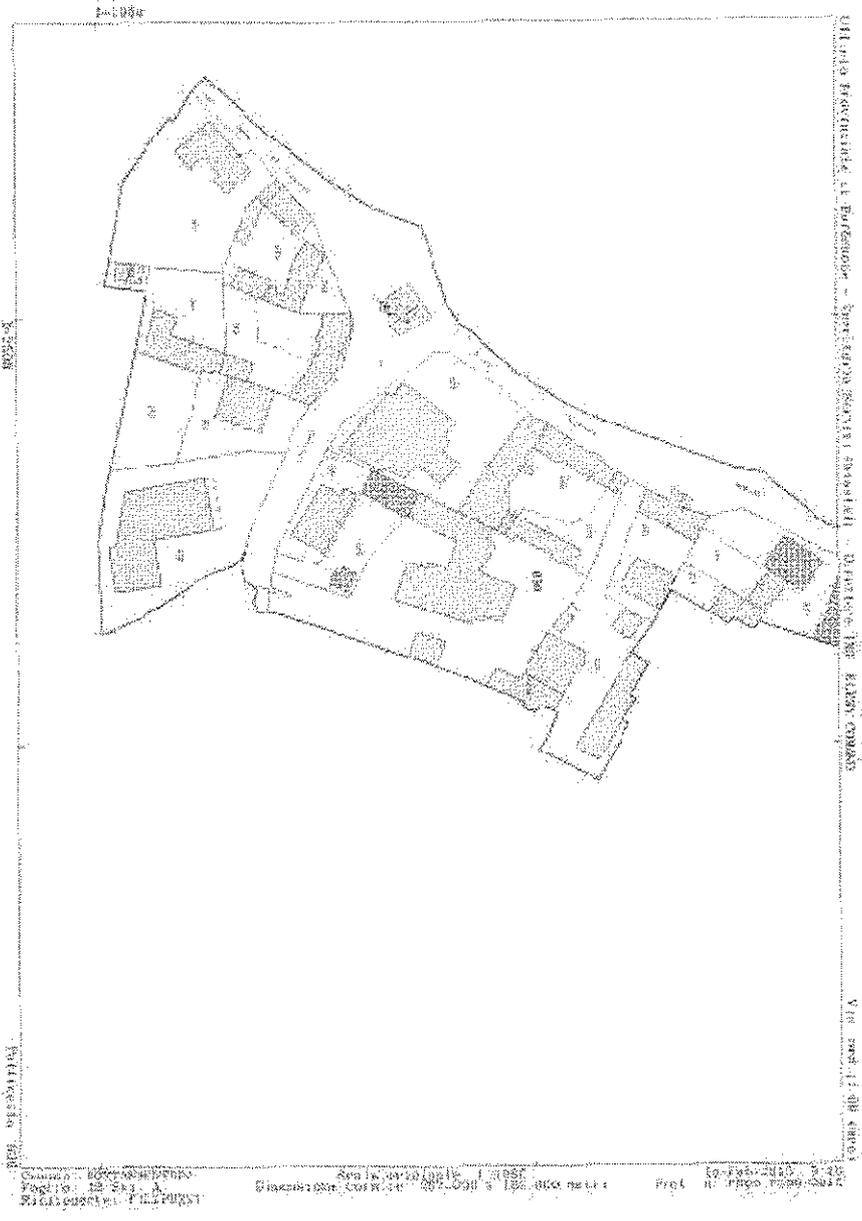
6

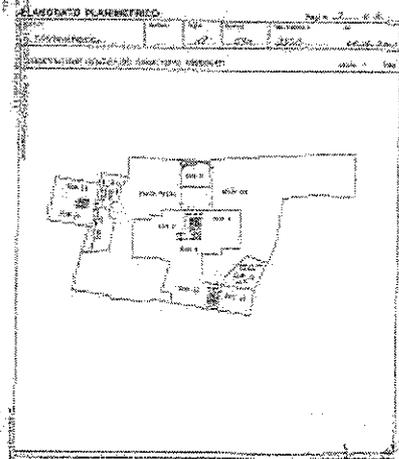
Data generazione:
31-03-201520:03:03

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi

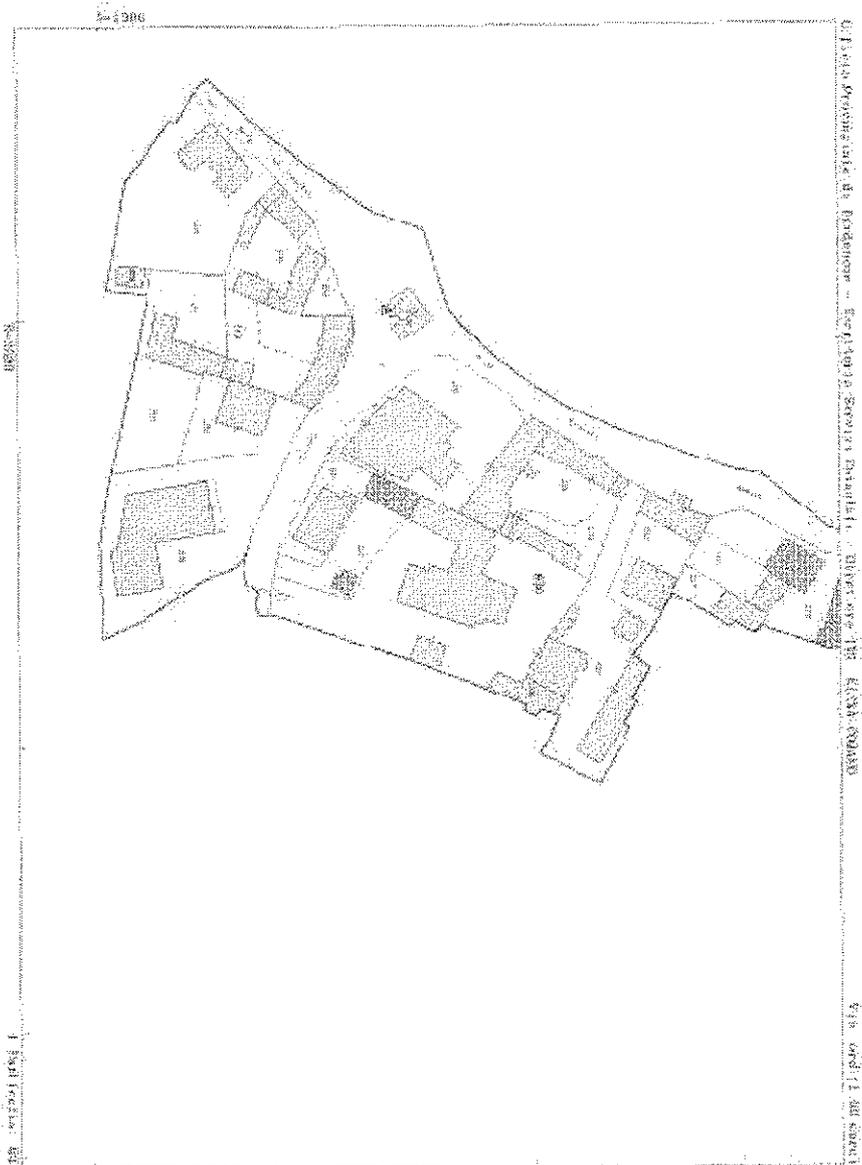








PROJECT NAME	10000000	10000000
PROJECT NO.	10000000	10000000
PROJECT DATE	10000000	10000000
PROJECT STATUS	10000000	10000000



Scale: 1:1000
Drawing: 1000
Date: 10/10/10
Author: F. S. S. S. S.

collegio del notariato - Situazione al 30/06/2015 - Caselle di Montebelluna (TV) - Foglio 12 Particella: 636 - Tabella planimetrica

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EPV. CEU

Ufficio Tecnico Esatale di FORDEONNE

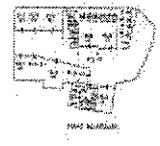
ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. 04. di 4

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Finanza <u>ROMANAPPELLO</u>	C.T. Set. <u>1901705</u> Mappa <u>12</u>	
Municipio <u>FORDEONNE</u>	C.E.U. Set. <u>1901705</u> Mappa <u>12</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	Scala 1: <u>1000</u>	Tipo mappa n. <u>35225</u> del <u>05.06.2005</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Esatale	L'operatore	L. TECNICO
Cancellato: _____ Registrato il presente foglio: _____ Comprovato il n. _____ Attestato e approvato dal mod. EPV: _____		

PLAZAS DE PLAZA	
PLAZA	PLAZA
PLAZA 1	PLAZA 2
PLAZA 3	PLAZA 4
PLAZA 5	PLAZA 6
PLAZA 7	PLAZA 8
PLAZA 9	PLAZA 10
PLAZA 11	PLAZA 12
PLAZA 13	PLAZA 14
PLAZA 15	PLAZA 16
PLAZA 17	PLAZA 18
PLAZA 19	PLAZA 20
PLAZA 21	PLAZA 22
PLAZA 23	PLAZA 24
PLAZA 25	PLAZA 26
PLAZA 27	PLAZA 28
PLAZA 29	PLAZA 30
PLAZA 31	PLAZA 32
PLAZA 33	PLAZA 34
PLAZA 35	PLAZA 36
PLAZA 37	PLAZA 38
PLAZA 39	PLAZA 40
PLAZA 41	PLAZA 42
PLAZA 43	PLAZA 44
PLAZA 45	PLAZA 46
PLAZA 47	PLAZA 48
PLAZA 49	PLAZA 50



Información de la Zona de Investigación
Fecha de la Investigación: _____
Hora de la Investigación: _____
Lugar de la Investigación: _____
Nombre del Investigador: _____
Nombre del Asesor: _____
Nombre del Encargado: _____
Nombre del Asistente: _____
Nombre del Observador: _____
Nombre del Testigo: _____
Nombre del Testigo 2: _____
Nombre del Testigo 3: _____
Nombre del Testigo 4: _____
Nombre del Testigo 5: _____
Nombre del Testigo 6: _____
Nombre del Testigo 7: _____
Nombre del Testigo 8: _____
Nombre del Testigo 9: _____
Nombre del Testigo 10: _____
Nombre del Testigo 11: _____
Nombre del Testigo 12: _____
Nombre del Testigo 13: _____
Nombre del Testigo 14: _____
Nombre del Testigo 15: _____
Nombre del Testigo 16: _____
Nombre del Testigo 17: _____
Nombre del Testigo 18: _____
Nombre del Testigo 19: _____
Nombre del Testigo 20: _____
Nombre del Testigo 21: _____
Nombre del Testigo 22: _____
Nombre del Testigo 23: _____
Nombre del Testigo 24: _____
Nombre del Testigo 25: _____
Nombre del Testigo 26: _____
Nombre del Testigo 27: _____
Nombre del Testigo 28: _____
Nombre del Testigo 29: _____
Nombre del Testigo 30: _____
Nombre del Testigo 31: _____
Nombre del Testigo 32: _____
Nombre del Testigo 33: _____
Nombre del Testigo 34: _____
Nombre del Testigo 35: _____
Nombre del Testigo 36: _____
Nombre del Testigo 37: _____
Nombre del Testigo 38: _____
Nombre del Testigo 39: _____
Nombre del Testigo 40: _____
Nombre del Testigo 41: _____
Nombre del Testigo 42: _____
Nombre del Testigo 43: _____
Nombre del Testigo 44: _____
Nombre del Testigo 45: _____
Nombre del Testigo 46: _____
Nombre del Testigo 47: _____
Nombre del Testigo 48: _____
Nombre del Testigo 49: _____
Nombre del Testigo 50: _____
Nombre del Testigo 51: _____
Nombre del Testigo 52: _____
Nombre del Testigo 53: _____
Nombre del Testigo 54: _____
Nombre del Testigo 55: _____
Nombre del Testigo 56: _____
Nombre del Testigo 57: _____
Nombre del Testigo 58: _____
Nombre del Testigo 59: _____
Nombre del Testigo 60: _____
Nombre del Testigo 61: _____
Nombre del Testigo 62: _____
Nombre del Testigo 63: _____
Nombre del Testigo 64: _____
Nombre del Testigo 65: _____
Nombre del Testigo 66: _____
Nombre del Testigo 67: _____
Nombre del Testigo 68: _____
Nombre del Testigo 69: _____
Nombre del Testigo 70: _____
Nombre del Testigo 71: _____
Nombre del Testigo 72: _____
Nombre del Testigo 73: _____
Nombre del Testigo 74: _____
Nombre del Testigo 75: _____
Nombre del Testigo 76: _____
Nombre del Testigo 77: _____
Nombre del Testigo 78: _____
Nombre del Testigo 79: _____
Nombre del Testigo 80: _____
Nombre del Testigo 81: _____
Nombre del Testigo 82: _____
Nombre del Testigo 83: _____
Nombre del Testigo 84: _____
Nombre del Testigo 85: _____
Nombre del Testigo 86: _____
Nombre del Testigo 87: _____
Nombre del Testigo 88: _____
Nombre del Testigo 89: _____
Nombre del Testigo 90: _____
Nombre del Testigo 91: _____
Nombre del Testigo 92: _____
Nombre del Testigo 93: _____
Nombre del Testigo 94: _____
Nombre del Testigo 95: _____
Nombre del Testigo 96: _____
Nombre del Testigo 97: _____
Nombre del Testigo 98: _____
Nombre del Testigo 99: _____
Nombre del Testigo 100: _____

