
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **200/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (unico)

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Piazza Roma 19 – 33080 Roveredo in Piano (PN)
Telefono: 0434.960249
Fax: 0434.960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Appartamento sito in Via Roma n. 108, Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 (unico)

Corpo: A (unico)

Categoria: A3 e C6

Dati Catastali:

| | fg | particella | sub | zona cens. | categoria | classe | vani | Sup. catastale | rendita |
|----------|----|------------|-----|------------|-----------|--------|------|----------------|---------|
| N.C.E.U. | 6 | 401 | 13 | A | A3 | 4 | 6 | 108 m2 | 511,29 |
| N.C.E.U. | 6 | 401 | 19 | A | C6 | 3 | | 12 m2 | 32,85 |

proprietà

1)

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Francis;

2)

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con MANZOUABOUE Ebla Akouba Grace,

indirizzo via Roma n. 108, scala unica, piano 3 (appartamento); T (cantina, posto auto coperto), comune Prata di Pordenone (PN)

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'Appartamento è accessibile ai soggetti diversamente abili? NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 62.651,25

Beni in Prata Di Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione **centro**
Via Roma n. 108

Lotto: 001 (unico)

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

La parte creditrice procedente ha prodotto in atti certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni in data 04-09-2015, con riferimento al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (in data 30-07-2015).

Nota: Tale documentazione è stata integrata mediante acquisizione di atti catastali aggiornati ad aprile 2016 (estratto di mappa, visure storiche, elaborati planimetrici) indispensabili per la completa identificazione del bene. Inoltre, è stata effettuata ispezione ipotecaria con riferimento al periodo successivo alla relazione notarile, fino alla data del 20-04-2016.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (unico).

sito in Comune di Prata di Pordenone, Via Roma n. 108

Note: Il corpo A (unico) è costituito da un appartamento di tipo economico (A/3) sito al piano terzo (ultimo) e dotato di cantina al piano terra, con annesso posto auto coperto (C/6) al piano terra; il tutto, facente parte del fabbricato "Condominio Panarotto" sito in Prata di Pordenone (PN) alla Via Roma n. 108 (v. all. 6, all. 8, all. 24 foto da 1 a 7).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione legale -

debitore: [redacted] - Ulteriori informazioni sul [redacted]
[redacted] coniugato con [redacted]
(v. all. 11, all. 13)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione legale -

debitore: [redacted] - Ulteriori informazioni sul [redacted]
(v. all. 11, all. 13) [redacted] coniugata con [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [redacted]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

2) [redacted]
1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per [redacted]

foglio 6, particella 401, subalterno 13 (appartamento con cantina); subalterno 19 (posto auto coperto), scheda catastale tipo mappale n. 3755 del 01-07-1987, indirizzo via Roma n. 108, scala unica, piano 3 (appartamento); T (cantina, posto auto coperto), comune Prata di Pordenone (PN)

Derivante da: atto pubblico (COMPRAVENDITA) del 13-03-2006, nota presentata con modello unico n. 2832.1/2006 in atti dal 20-03-2006, repertorio n. 100230, rogante: BEVILACQUA GIORGIO, sede: Pordenone.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

millesimi complessivi = 160,902/1000

così distinti:

millesimi riferiti all'appartamento = 147,190/1000;

millesimi riferiti alla cantina = 3,472/1000

millesimi riferiti al posto auto = 10,240/1000

Confini:

Confini appartamento sub. 13 al piano terzo:

nord-ovest, ovest, sud-ovest, sud-est = muri perimetrali del fabbricato prospicienti su area scoperta di pertinenza (corte comune);

nord-est, est = vano scala comune di collegamento interpiano, appartamento di proprietà di terzi (sub 12).

Confini cantina (annessa al sub. 13) al piano terra:

nord, nord-est, sud-est = locali cantina afferenti ad appartamenti di proprietà di terzi;

est = corridoio comune di accesso alle cantine;

nord-ovest, ovest = posti auto coperti (in portico);

Confini posto auto coperto sub. 19 al piano terra (posto in angolo sud del fabbricato):

sud-est, sud-ovest = spazio scoperto di manovra comune;

nord-est, nord-ovest = proprietà aliene;

nord = posto auto coperto sub. 18 di proprietà aliena;

Confini area di base e pertinenza del fabbricato:

nord, nord-ovest = strada pubblica Via Roma;

ovest = p.lla 713 del foglio 6 (ente urbano) di proprietà aliena;

sud-ovest, sud, sud-est = p.lla 781 del foglio 6 (ente urbano) di proprietà di terzi;

est = p.lla 139 del foglio 6 (ente urbano).

Per l'individuazione dei confini: (v. all. 6, all. 8)

Identificativi catastali appartamento con annessa cantina:

foglio 6, p.lla 401, sub 13, zona censuaria A, piano T-3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 108 mq (sup. totale escluse aree scoperte balconi 106 mq), rendita euro 511,29;

Identificativi catastali posto auto coperto:

foglio 6, p.lla 401, sub 19, zona censuaria A, piano T, categoria C/6 (rimessa, autorimessa), classe 3, consistenza 12 mq, sup. catastale totale 13 mq, rendita euro 32,85; Identificativi area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra: catasto terreni, foglio 6, p.lla 401, classe ente urbano, superficie ha 00.04.90 (ha 00 are 04 centiare 90).

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 (unico) comprende beni siti nel centro urbano di Prata di Pordenone (PN) in zona residenziale ubicata all'estremità nord-est dell'asse viario principale di Via Roma. I beni fanno parte di fabbricato condominiale multipiano sito al civico n. 108 di Via Roma, denominato "Condominio Panarotto".

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con presenza di esercizi commerciali al minuto a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Meduna.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A (unico)

- Iscrizione di ipoteca:

tipo: ipoteca volontaria attiva;

A favore di: Unicredit spa

Contro: [REDACTED]

Derivante da: contratto di mutuo ipotecario;

A rogito di: Notaio Giorgio Bevilacqua - Pordenone in data 13/03/2006 ai nn. 100231/22291; Registrato a Pordenone in data 17/03/2006 ai nn. 2007/1T; Iscritta a Pordenone in data 20/03/2006 ai nn. 4837/1246;

Importo ipoteca: € 259.200,00;

Importo capitale: € 129.600,00;

Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da: - relazione notarile depositata in atti della procedura (v. all.10); - ispezione ipotecaria in data 20-04-2016 (v. all. 12) - contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura.

- Trascrizione pignoramento immobiliare:

tipo: verbale di pignoramento immobiliare reg. gen. 10037 – reg. part. 7130;

A favore di: Unicredit spa

Contro: [REDACTED]

importo: per la somma pignorata di euro 109.036,59 oltre ad interessi contrattuali e di mora maturati e maturandi sul capitale di cui al contratto di mutuo dal 23.4.2015 al saldo effettivo.

Nota: La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da: - relazione notarile depositata in atti della procedura (v. all. 10) - ispezione ipotecaria in data 20-04-2016 (v. all. 12) - nota di trascrizione di pignoramento depositata in atti della procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono limitate al pagamento delle bollette la cui ripartizione viene effettuata a cura di un condomino (vedi note su all. 15)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna (v. all. 15)

Millesimi di proprietà:

Risultano i seguenti millesimi di proprietà, corrispondenti a quelli riportati nel titolo di proprietà degli esecutati:

millesimi complessivi = 160,902 / 1000

millesimi riferiti all'appartamento = 147,190 / 1000

millesimi riferiti alla cantina = 3,472 / 1000

millesimi riferiti al posto auto = 10,240 / 1000

Nota: i dati di cui sopra sono stati desunti dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. all. 11) e precisamente dall'art. 6, ove si legge quanto segue: "*I rapporti tra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile, sono disciplinati dal regolamento di condominio con unite tabelle millesimali allegato all'atto in data 15-10-1997 N. 5288/3359 rep. Notaio Guido Bevilacqua*" (v. all. 16); *regolamento di condominio: allegato C) all'atto di cui sopra; dalle tabelle millesimali: allegato D) all'atto di cui sopra*".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'accessibilità non è consentita

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: sussistenza di servitù attive e passive costituite con titoli del 1994 e 1997, dettagliatamente specificate nel capo 6) della presente relazione, e specificamente nell'analisi dei titoli di provenienza della proprietà agli attuali e precedenti proprietari;

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (all. 23)

Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto nel corso della presente perizia dal tecnico abilitato geom. Corrado Pujatti in data 18-04-2016 (v. all. 23)

Codice identificativo: 11825-2016-PN-APE-DEF,

alido fino al 18-04-2026,

Classe energetica: G,

Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile = EP_{gl}, nren 278,47 kWh/m² anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno (v. all. 17)

Avvertenze ulteriori: non risulta nessuna causa in corso con domanda trascritta fino all'ispezione ipotecaria effettuata in data 20-04-2016 (v. all. 12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente Proprietario:

Precedenti proprietari (v. all. 10):

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 15/12/1997:

La proprietà è pervenuta in capo a [REDACTED] e [REDACTED] coniugi, mediante i seguenti passaggi 1), 2), 3):

1) **ACQUISTO DI TERRENO INEDIFICATO:** mediante atto di compravendita per Notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone in data 20-10-1964, rep. 9981, registrato a Pordenone in data 05-11-1964 al n. 3033/I; terreno identificato in catasto terreni di Prata di Pordenone (PN) - foglio 6, p.la 401 esteso ha 00.17.80 (are 17 e centiare 80);

2) EDIFICAZIONE: Costruzione, sul terreno di cui al capo 1), di fabbricato multipiano (poi denominato "Condominio Panarotto"), comprendente n. 6 appartamenti ad uso di abitazione tra cui anche quello oggetto della presente procedura esecutiva; il tutto, secondo licenza edilizia rilasciata dal Comune di Prata di Pordenone (PN) in data 31-08-1968 pratica n. 177 prot. n. 5952 (v. all. 20, all. 21);

3) FRAZIONAMENTO E PARZIALE ALIENAZIONE DI TERRENO RIMASTO INEDIFICATO: frazionamento ed alienazione di parte dell'originaria area esterna di pertinenza del fabbricato di cui al capo 2), mediante frazionamento n. prot. tipo 783 approvato il 05.11.1993, e poi mediante atto di compravendita per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone rep. n. 50760, fasc. 29966 in data 13.01.1994, registrato a Pordenone il 27.01.1994 al n. 465/I, trascritto a Pordenone il 27.01.1994 ai nn. 1069/905 ed ai nn. 1070/906.

Titolare/Proprietario:

Precedente proprietario (v. all. 10):

[REDACTED] dal 15/12/1997 al 16/12/2002.

Nota: In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone in data 15/12/1997 ai nn. 5642/3590 - registrato a Pordenone in data ai nn. - trascritto a Pordenone in data 20/12/1997 ai nn. 15174/11365.

Titolare/Proprietario:

Precedente proprietario (v. all. 10):

[REDACTED] dal 16/12/2002 al 13/03/2006.

Nota: In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone in data 16/12/2002 ai nn. 18760 - registrato a Pordenone in data 07/01/2003 ai nn. 103/mod. I - trascritto a Pordenone in data 10/01/2003 ai nn. 480/359.

Titolare/Proprietario:

Attuali proprietari (v. all. 10, all. 11), debitori eseguiti, coniugi in regime di comunione legale alla data dell'acquisto della proprietà:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]; dal 13/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Nota: In forza di atto di compravendita autenticato a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio - Pordenone in data 13/03/2006 ai nn. 100230/22290 - registrato a Pordenone in data 17/03/2006 ai nn. 2007/1T - trascritto a Pordenone in data 30/03/2006 ai nn. 4836/2832.

RAPPORTI CONDOMINIALI E SERVITU':

Dal titolo di proprietà degli eseguiti (v. all. 11) si desume quanto segue: ART. 6): "I rapporti tra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio con unite tabelle millesimali allegato all'atto in data 15.10.1997 N. 5288/3359 rep. Notaio Guido Bevilacqua (...)" (v. all. 16).

Dal titolo su citato del 1997 si desume, inoltre, la costituzione di servitù condominiali come segue: "(...) costituite a favore ed a carico reciproco delle varie unità immobiliari le servitù di condominio conseguenti alla struttura e conformazione dell'edificio, così come di fatto edificato, quali servitù di passaggio di canne fumarie e di aereazione, servitù di passaggio di cavi elettrici, telefonici e televisivi, tubazioni del gas e dell'impianto di riscaldamento, servitù di passaggio con tubazioni in genere, anche se qui non specificate, servitù di veduta diretta od obliqua da finestre o da balconi posti a distanza inferiore a quella legale o prevista dai regolamenti comunali (...)"

ART. 10): "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù attive e passive costituite con atto in data 13.1.1994 n. 50760/29966 rep. Notaio Pierluigi Romagnoli, registrato a Pordenone il 27.1.1994 al n. 465/I, trascritto a Pordenone il 27.1.1994 ai nn. 1069/905 ed ai nn. 1070/906".

Si premette che il su citato titolo del 1994 ha ad oggetto l'alienazione, da parte degli originari proprietari del fabbricato ante ventennio, [REDACTED] e [REDACTED], di una porzione della primitiva ampia area scoperta di pertinenza del Condominio Panarotto; quest'ultimo, alla data della licenza edilizia del 1968, era stato edificato sul terreno censito in catasto al foglio 6 p.lla 401 estesa are 17 e ca 80 (v. visura storica in all. 7); con frazionamento n. prot. tipo 783 approvato il 05.11.1993 (allegato al su citato atto del 1994) la p.lla 401 fu frazionata dando luogo alle seguenti p.lle derivate: - nuova p.lla 401 ridotta, estesa are 4 e ca 90, corrispondente all'attuale area di base e pertinenza del fabbricato in cui ricadono i beni pignorati (v. all. 6, all. 7); - p.lla 781 estesa are 12 e ca 90 (v. visura storica in all. 9); con atto per Notaio Romagnoli del 13.01.1994 fu alienata appunto la p.la 781 come sopra derivata dal frazionamento del 1993, sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato condominiale corrispondente al civico n. 106 di via Roma (ingresso pedonale), avente altresì ingresso carrabile attraverso il medesimo cancello che serve anche il condominio in oggetto al civico n. 108, e specificamente i posti auto coperti al piano terra, ivi compreso il posto auto di pertinenza dell'appartamento pignorato; contestualmente al frazionamento ed all'alienazione del 1994, su parte delle aree scoperte adiacenti (rispettivamente p.lla 401 e p.lla 781) furono costituite le servitù attive e passive così testualmente menzionate nell'atto per Notaio Romagnoli: *"A completamento della vendita vengono costituite le seguenti servitù a reciproco vantaggio e carico del fondo compravenduto e di quello che rimane di proprietà dei venditori. A carico del fondo compravenduto ed a favore del mappale n. 401 del foglio 6, quest'ultimo di proprietà dei venditori, viene costituita una servitù di passaggio per persone ed autovetture per accesso e regresso alla e dalla via Stella posta ad est. Reciprocamente il fondo compravenduto avrà una servitù di passaggio per identici contenuti a carico del mappale n. 401 suddetto, di proprietà dei venditori, per accesso e regresso alla e dalla via Roma. La sede del passaggio sarà quella meno onerosa per i fondi rispettivamente serventi. A carico ed a favore reciproco degli stessi fondi di rispettiva proprietà sopra indicati, vengono reciprocamente costituite servitù di scarico per fognatura e deposito delle acque piovane, acquedotto, gasdotto, telefonodotto, elettrodotto, finestre e prospetti, anche a distanze non regolamentari, vengono più in generale accettate e concesse reciprocamente tutte quelle servitù che si renderanno necessarie per l'esecuzione del progetto di costruzione sul mappale n. 781 compravenduto di un fabbricato ad opera della società acquirente secondo il progetto approvato dal Comune di Prata di Pordenone. i venditori acconsentono che lungo il lato nord-est del mappale 401 che rimane di loro proprietà, la società acquirente abbatta a propria cura e spese una parte del muro esistente al solo scopo di rendere più comodi i passaggi come sopra costituiti. Nel caso vengano costruite o delimitate per obbligo imposto dal comune aree destinate a pubblici parcheggi, nelle rispettive proprietà, il godimento di tali parcheggi sarà egualmente reciproco"*.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione per lavori edili - pratica n. 177 prot. n. 5952 del 31-08-1968

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Progettista: geom. Fantini Gianni residente in Prata di Pordenone (PN) in Via V. Emanuele; Lavori ultimati il 20-08-1970.

Per lavori: di costruzione di un edificio ad uso negozi ed appartamenti in Via Roma (foglio 6, mapp. n. 401)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1968 al n. di prot. 5952 - pratica 177

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 5952 - pratica 177

Abitabilità/agibilità in data 25/01/1974 al n. di prot. pratica n. 177

NOTE: Dati relativi alla costruzione desunti da denuncia di opere edili in data 30-08-1968: (v. all.20, all. 21) Nuova costruzione a destinazione residenziale di tipo popolare di proprietà di privati con finanziamento privato; sup. coperta 220,00 mq; volume v/p fuori terra 2.300,00 mc; volume v/p compreso interrati 2.300,00 mc; piani fuori terra n. 4; consistenza: n. 6 appartamenti di abitazione

per un totale di n. 30 stanze e n. 8 accessori, oltre n. 3 vani per servizio ed accessori comuni; fondazioni in c.a. entro terra, strutture verticali in blocchi di laterizio, strutture orizzontali in solaio tipo SAP o similare, manto di copertura in coppi, scale in c.a. con rivestimento in marmo, pavimenti in gres, maiolica e parquet, rivestimenti esterni in listelli di klinker, impianto di riscaldamento, no ascensore, scarico acque reflue mediante fossa settica tipo SADO, fornitura acqua potabile mediante acquedotto.

Numero pratica: Denuncia di inizio attività per interventi previsti dall'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Note tipo pratica: Progettista e Direttore Lavori: geom. Ceccato Sergio

Per lavori: Costruzione di una recinzione del lotto sito in Via Roma n. 108 (foglio 6, mapp. n. 401) in proseguimento di recinzione esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. 9435

NOTE: Caratteristiche della recinzione desunte da relazione tecnica di progetto: (v. all. 22) fondazioni in c.a., muretto in cls (larghezza 20 cm, altezza f.t. 35 cm) come quello preesistente, recinzione con maglie in ferro preverniciato di altezza 100 cm; installazione di n. 2 cancelli su Via Roma: cancello pedonale (larghezza 1,00 ml, altezza 1,35 ml) sostenuto da n. 2 pilastri (40x20 cm) con le medesime caratteristiche di altro cancello pedonale preesistente; cancello ad uso carraio dotato di comando a distanza (larghezza 4,00 ml, altezza 1,35 ml) sostenuto da n. 2 pilastri (40x20 cm), posto in prosieguo di recinzione preesistente.

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state rilevate difformità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C. n. 50 del 30-07-1999 resa esecutiva con D.P.G.R. n. 0395/PRES del 14-12-1999 |
| Zona omogenea: | B2 - di completamento, estensiva (v. all. 18) |
| Norme tecniche di attuazione: | Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n. 20/generale; N.T.A. art. 5 zone B di completamento (v. all. 18, all. 19) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico? | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A (unico)

Corpo costituito da appartamento ad uso di abitazione al piano terzo (in edificio senza ascensore), con annessa cantina al piano terra e con posto auto coperto al piano terra.

Appartamento al piano terzo (v. all. 25.1; all. 24 foto da 16 ad 82):
accessibile dal pianerottolo del vano scala condominiale alla quota del piano terzo, mediante portoncino di ingresso sul lato a destra di chi sale la scala; costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 camere, n. 2 balconi.

Consistenze risultanti da elaborazione di misure da rilievo diretto in sito:
superficie reale esterna lorda locali principali = 102,07 mq;
superficie reale balconi = (3,35+3,62) mq = 6,97 mq;
altezza utile netta (misurata al finito) = 2,77 m;
dall'ingresso si accede al soggiorno (dotato di balcone con affaccio sul fronte N-O), alla cucina (dotata di balcone con affaccio sul lato S-E), ed al disimpegno afferente al bagno finestrato, ed alle n. 3 camere, ciascuna delle quali dotata di finestra;

Cantina al piano terra (v. all. 25.2, all. 24 foto da 83 ad 88):
accessibile dall'atrio di ingresso condominiale, mediante porta (posta di fronte al portone di ingresso principale) afferente a corridoio comune che disimpegna i locali cantina posti nell'ala S-O del fabbricato;
la cantina in oggetto ha ingresso dal corridoio comune attraverso la seconda porta sulla destra di chi proviene dall'atrio;

consistenza risultante da elaborazione di misure da rilievo diretto in sito:
superficie reale esterna lorda della cantina = 4,49 mq;
altezza utile netta (misurata al finito) = 2,47 m;

Posto auto coperto al piano terra (v. all. 25.2, all. 24 foto da 89 a 92):
accessibile dalla strada pubblica (via Roma) attraverso cancello carrabile afferente ad area esterna scoperta di manovra (utilizzata a servizio sia del condominio di via Roma n. 108 in cui ricadono i beni pignorati, sia del condominio adiacente al civico n. 106); il posto auto in oggetto è ubicato nello spazio porticato prospiciente il fronte S-O del fabbricato;

consistenza risultante da elaborazione di misure da rilievo diretto in sito: superficie reale esterna lorda = 12,90 mq;
altezza utile netta (misurata al finito) = 2,41 m;

Superficie complessiva di circa mq **126,43**

L'appartamento è posto al piano terzo (ultimo); la cantina e il posto auto sono posti al piano terra;

L'edificio è stato costruito nel 1968 e ultimato nel 1970.

L'unità immobiliare non è identificata con un numero di interno;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi (piano terra + 3 piani soprastanti) (v. all. 24 foto da 1 a 7).

Stato di manutenzione generale: discreto, riferito al fabbricato

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è dotato di certificato di abitabilità al 1974 (v. all. 20).

Alla data dell'accesso (v. all. 4) si sono riscontrati elementi costitutivi generalmente in scadenti condizioni di

conservazione e manutenzione. In alcuni punti sono visibili infiltrazioni assai probabilmente derivanti da perdite del piatto doccia. L'appartamento è intonacato e dipinto, ma necessità di essere ridipinto. Le pareti e i soffitti mostrano segni evidenti di presenza di ponti termici dovuti all'assenza di isolamento. Sul solaio di un terrazzino (lato opposto a via Roma) risultano presenti alcuni fessurazioni. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti (v. all. 17).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Balconi | materiale: c.a. |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera |
| Strutture verticali | materiale: c.a. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato, con o senza specchiature in vetro stampato condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura in blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonacato condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato (camere 1,2,3); piastrelle ceramiche (altri locali) condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: metallico blindato accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele |

rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**
condizioni: **buone**
conformità: **non certificata**

Elettrico tipologia: **sottotraccia, con presenza anche di cavi e/o canaline a vista**
tensione: **220V**
condizioni: **da normalizzare**
conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **non certificata**

Termico tipologia: **autonomo**
alimentazione: **gas naturale**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **non certificata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici reali: sono state determinate sulla base di misure da rilievo diretto in sito, con riferimento alla superficie reale esterna lorda comprensiva di: superficie utile, superficie di ingombro delle pareti divisorie interne e pilastri, superficie di ingombro delle pareti perimetrali esterne (per l'intero spessore), superficie di ingombro delle pareti di confine con proprietà aliene adiacenti e/o con spazi comuni (per la metà dello spessore). Superfici equivalenti = superfici commerciali: ciascuna superficie commerciale, ovvero equivalente o raggugliata, è espressa dal prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda (di cui sopra) ed il relativo indice mercantile.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| appartamento locali principali | sup reale lorda | 102,07 | 1,00 | 102,07 | € 750,00 |
| balconi | sup reale lorda | 6,97 | 0,25 | 1,74 | € 750,00 |

| | | | | | |
|--------------------|-----------------|-------|------|---------------|----------|
| cantina | sup reale lorda | 4,49 | 0,25 | 1,12 | € 750,00 |
| | | | | | |
| posto auto coperto | sup reale lorda | 12,90 | 0,50 | 6,45 | € 750,00 |
| | | | | | |
| | | | | 111,39 | |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2015

Zona: Prata di Pordenone (PN)

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 850,00

Nota: I valori di mercato sono espressi in euro al metro quadrato di superficie lorda e sono riferiti alla destinazione d'uso e alla categoria di destinazione d'uso. I valori di mercato sono espressi in euro al metro quadrato di superficie lorda e sono riferiti alla destinazione d'uso e alla categoria di destinazione d'uso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Prata di Pordenone (PN).

8.3 Valutazione corpi:

A (unico).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento locali principali | 102,07 | € 750,00 | € 76.552,50 |
| balconi | 1,74 | € 750,00 | € 1.305,00 |
| cantina | 1,12 | € 750,00 | € 840,00 |
| posto auto coperto | 6,45 | € 750,00 | € 4.837,50 |
| Valore corpo (appartamento + cantina) | | | € 78.697,50 |
| Valore accessori (posto auto coperto) | | | € 4.837,50 |
| Valore complessivo intero | | | € 83.535,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € € 83.535,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A (unico) | | 111,38 | € 750,00 | € 83.535,00 |

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: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Riduzione forfettaria del 25% per la procedura (si cfr. punto 16 all. 2) | € 20.883,75 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 62.651,25 |
|---|-------------|

Allegati

Operazioni peritali:

- all. 1: Decreto di nomina ed incarico del perito estimatore in data 26.02.2016
- all. 2: Verbale di giuramento ed accettazione di incarico in data 15.03.2016
- all. 3: Comunicazione sopralluogo agli esecutati in data 08.04.2016
- all. 4: Verbale di sopralluogo in data 15.04.2016
- all. 5: Dichiarazione unilaterale degli esecutati in data 15.04.2016

Identificazione catastale:

- all. 6: Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate
- all. 7: Visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate ed all'area di base e pertinenza del fabbricato
- all. 8: Elaborato planimetrico catastale
- all. 9: Visura catastale storica relativa ad area inedita confinante con l'area esterna di pertinenza del fabbricato, gravata da servitù attive e passive costituite

Titoli proprietà - formalità - possesso:

- all. 10: Relazione notarile in data 04.09.2015
- all. 11: Titolo di provenienza della proprietà agli esecutati in data 13.03.2006
- all. 12: Ispezione ipotecaria in data 20.04.2016
- all. 13: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- all. 14: Attestazione inesistenza contratti di locazione e/o di affitto registrati

Condominio:

- all. 15: Informazioni su oneri, spese e vizi condominiali
- all. 16: Regolamento di condominio e tabella millesimi

Urbanistica - vincoli - edilizia:

- all. 17: Certificazione comunale multipla (provvedimenti edilizi rilasciati, certificato agibilità rilasciato; insussistenza di: provvedimenti sanzionatori, vincoli, diritti demaniali, usi civici, atti di sanatoria, certificati di conformità impianti)
- all. 18: Individuazione del fabbricato su stralcio di zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente
- all. 19: Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente
- all. 20: Licenza edilizia per lavori di costruzione del fabbricato rilasciata in data 31.08.1968, attestazione di abitabilità in data 25.01.1974
- all. 21: Elaborati estratti dal progetto di costruzione del fabbricato
- all. 22: Denuncia di Inizio Attività per lavori di costruzione di recinzione presentata in data 15.05.2008, con elaborati di progetto
- all. 23: Attestato di Prestazione Energetica redatto da geom. Corrado Pujatti in data 18.04.2016

Stato dei luoghi:

- all. 24: Documentazione fotografica alla data del sopralluogo del 15.04.2016 (fabbricato, appartamento, pertinenze, spazi comuni)
- all. 25: Elaborati planimetrici quotati dell'appartamento e delle pertinenze, con indicazione delle superfici reali lorde determinate sulla base di rilievi metrici in sito:
 - all. 25.1: appartamento al piano terzo
 - all. 25.2: pertinenze al piano terra (cantina, posto auto coperto)

Documenti di spesa:

- all. 26: Diritti catastali (visure, estratto mappa, planimetrie, consultazioni cartacee)
- all. 27: Diritti Archivio Notarile (rilascio titolo proprietà esecutati)
- all. 28: Diritti Conservatoria Registri Immobiliari (ispezioni su base informativa e cartacea)
- all. 29: Diritti Ufficio Tecnico Comunale (accesso agli atti, certificazione, fotocopie di atti)
- all. 30: Spese e competenze tecnico abilitato per redazione APE

Data generazione:

14-05-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

N=100

E=100



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 6
Richiedente: ING. GIUSEPPE CARDILLO

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

8-Apr-2016 8:54:0
Prot. n. PN0032208/2016

1 Particella: 401

MODULARIO.
F. - Catasto - 491



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

1:500

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

| | |
|---|---|
| Comune <u>PRATA DI PORDENONE</u> | C.T. Sez. Fgl. <u>6</u> Mapp. <u>401</u> |
| Via/piazza <u>VIA ROMA</u> n. <u>108</u> | C.E.U. Sez. Fgl. Mapp. |
| ESTRATTO DI MAPPA scala 1: <u>2000</u> | Tipo mappale n. <u>3755</u> del <u>01.07.1987</u> |



Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima Protocollo in atti

Data presentazione: 15/09/1997 - Data: 08/04/2016 - n. PN0032209 - Richiedente

Scheda 1 di 1 Annullato costituito (del 2007) - EP/1 distala: 1:1

Catasto dei fabbricati - situazione al 08/04/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - < Foglio: 6 Particella: 401 - Elaborato planimetrico >

Ufficio Tecnico Erariale e Zonizzazione Urbanistica - PR

Catasto dei fabbricati - situazione al 08/04/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 6 Particella: 401 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

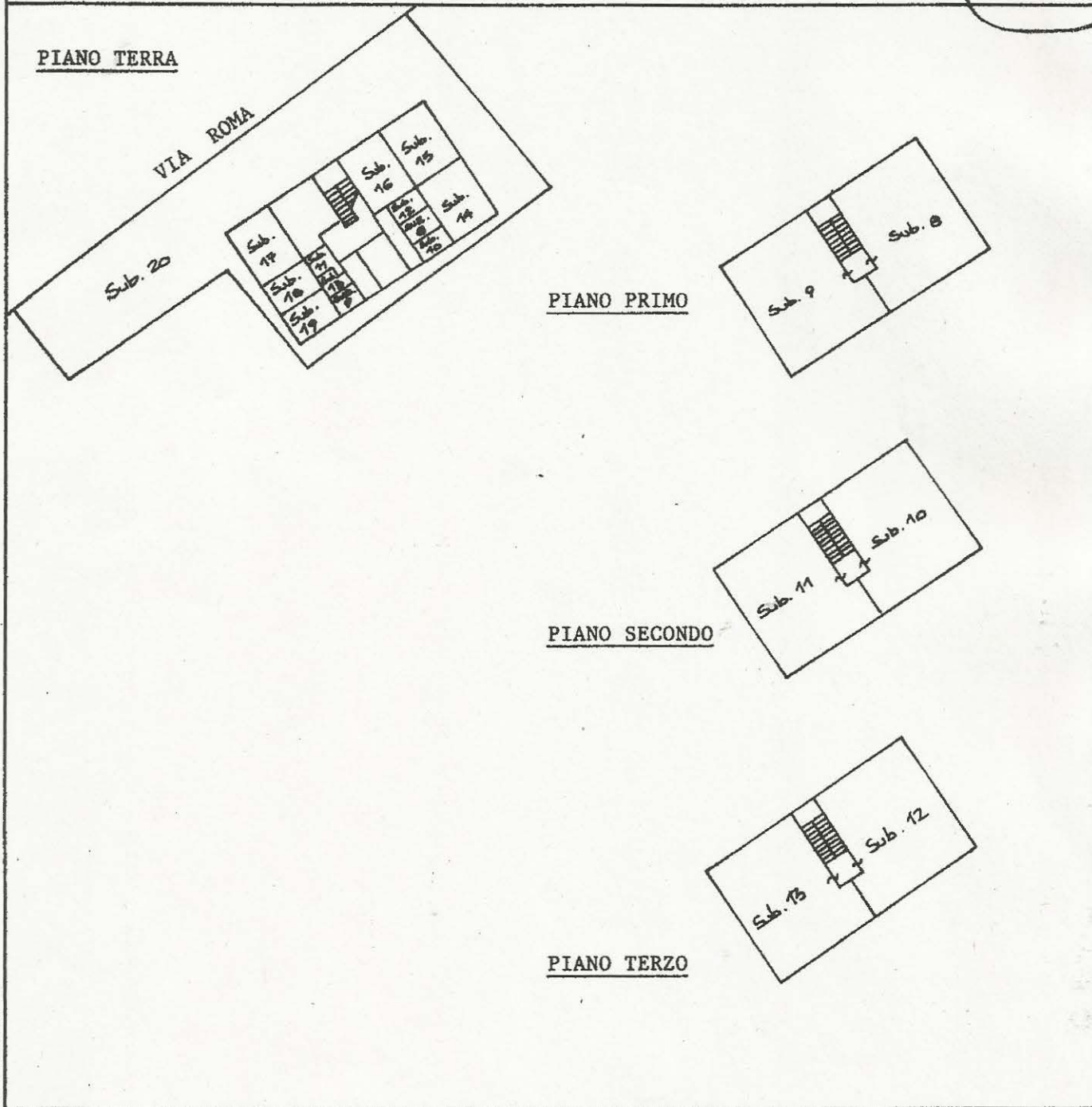
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2, di 3

| | | | | | |
|--------------------|---------|--------|--------|-----------------|------------|
| Comune | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappale n. | del |
| PRATA DI PORDENONE | | 6 | 401 | 3755 | 01.07.1987 |

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Protocollo in atti

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. PN0032209 - Richiedente

Annulato ed sostituito (20x200) - EP/2 prot. 1:1

Ultima El. Data presentazione: 15/09/1997 - Data: 08/04/2016 - n. PN0032209 - Richiedente Scheda 2 di

MODULARIO
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

1.500

ELABORATO PLANIMETRICO

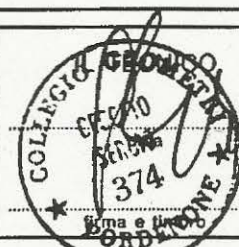
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1, di 3

| Comune | | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappale n. | | | del |
|---------------------|------|--------------------------|--------|--------------|-----------------|-------|------|--------------|
| PRATA DI PRODENEONE | | | 6 | 401 | 3755 | | | 01.07.1987 |
| Numero | Sub. | UBICAZIONE via/piazza | | N. civico | piano | scala | int. | DESCRIZIONE |
| 401 | 1 | VIA ROMA | | 108 | T-1 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 2 | VIA ROMA | | 108 | T-1 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 3 | VIA ROMA | | 108 | T-2 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 4 | VIA ROMA | | 108 | T-2 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 5 | VIA ROMA | | 108 | T-3 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 6 | VIA ROMA | | 108 | T-3 | | | SOPPRESSO |
| 401 | 7 | VIA ROMA | | 108 | T | | | SOPPRESSO |
| 401 | 8 | VIA ROMA | | 108 | T-1 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 9 | VIA ROMA | | 108 | T-1 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 10 | VIA ROMA | | 108 | T-2 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 11 | VIA ROMA | | 108 | T-2 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 12 | VIA ROMA | | 108 | T-3 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 13 | VIA ROMA | | 108 | T-3 | | | APPARTAMENTO |
| 401 | 14 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 15 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 16 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 17 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 18 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 19 | VIA ROMA | | 108 | T | | | POSTO AUTO |
| 401 | 20 | VIA ROMA | | 108 | T | | | CORTE COMUNE |

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio: 6 Particella: 401 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. rig. rend. 400

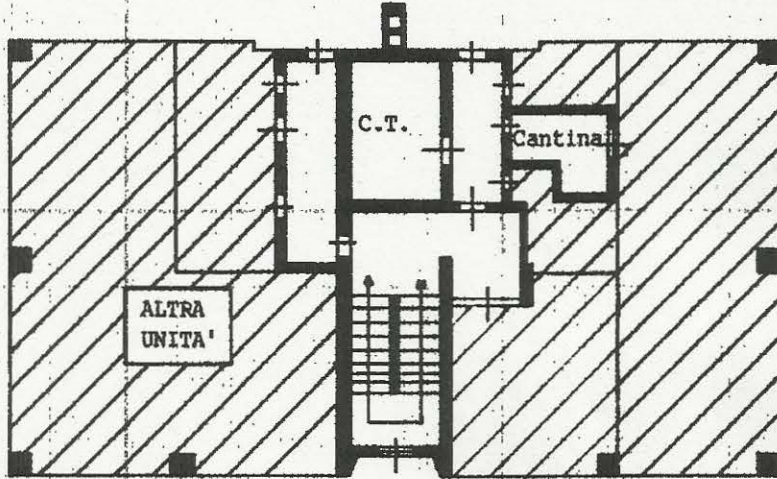


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

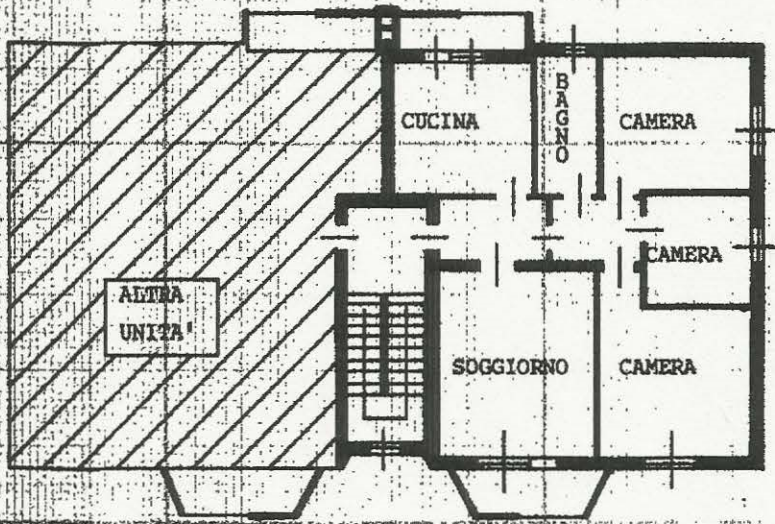
XV MOD. **BV** (CI)
LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA DI PORDENONE via ROMA civ. 108

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERZO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G 994) - Foglio: 6 Particella: 401 - Subalterno: 13
VIA ROMA n. 108 piano: 3

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 15/09/1997 - Data: 08/04/2016 - n. PN0032210 - Richiedente GIUSEPPE CARDILLO
Identificativi catastali
F. schede: 2 - Formato di adn: 211x296 - Fatt. di scala: 1:1
n. 401 sub. 13

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo de
della provincia di PORDENONE n. 374



RISERVATO ALL'UFFICIO

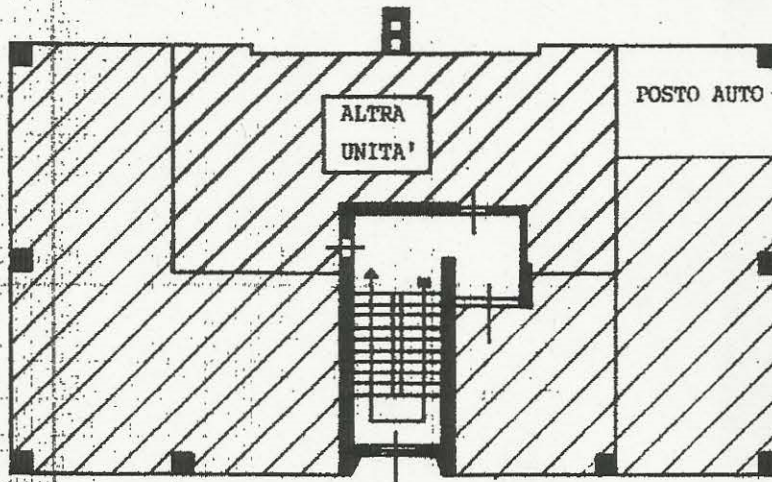
MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

XV MOD. BN (CE)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRATA DI PORDENONE via ROMA civ. 108



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 08/04/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (9994) - < Foglio: 6 Particella: 401 - Subalterno 19 >
VIA ROMA n. 108/braccio I

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/09/1997 / Data: 08/04/2016 - n. PN0032211 - Richiedente GIUSEPPE CARDILLO
To: schede 1 - Formato di fog. A4 (21x296) - Fatt. di scala: 1:1
n. 401 sub. 19 della provincia di PORDENONE

