
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Vallona**

contro: 

N° Gen. Rep. **203/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO**

Esperto alla stima: **Paolo Savoia**
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521350
Fax: 0434521350
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

Beni in **Pordenone (Pordenone)**

Località/Frazione --
via Vallona n.23

Lotto: 001 - UNICO

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: [Unico] Unità immobiliari - appartamento a piano 3°
con annessa cantina a piano scantinato.

sito in CAP: 33170 frazione: --, via Vallona n.23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Data e luogo del matrimonio non pervenuto all'Anagrafe cittadina. Dagli atti di provenienza si dichiara in separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] proprietario foglio 21, particella 776, subalterno 7, indirizzo Via Vallona n.23, interno 6, piano S1 - 3 , categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39

Millesimi di proprietà di parti comuni: 71,30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dimensionali rispetto alla scheda catastale. All'interno della cucina rilevato risalto muro (presunto passaggio condotti-vano tecnico) non evidenziato in planimetria. Tale ultimo aspetto non modifica la consistenza dei vani e quindi la rendita catastale Per il resto risulta conforme per forma e dimensioni allo stato di fatto rilevato.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: difformità dimensionali rispetto alla scheda catastale (Il corridoio giorno è più largo di 30 cm ca rispetto alla scheda catastale. Scostamenti anche negli altri locali.

Aggiornamento catastale: €1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

NON si dichiara la conformità catastale. Rilevate differenze dimensionali in più rispetto alla scheda anche di 30 cm ca.

Note generali: Data e luogo del matrimonio non pervenuto all'Anagrafe cittadina. Dagli atti di provenienza si dichiara in separazione dei beni. Difformità dimensionali

rispetto alla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è appartamento con cantina in fabbricato condominiale a 6 piani f.t. e piano scantinato. E' sito in via Vallona (tratto a nord di viale Libertà) compresa fra le pubbliche vie Colonna e Libertà), pubblica via a unico senso di marcia da via Colonna ove sono concentrate alcune attività commerciali al dettaglio. Per la maggior parte la via presenta, sui due lati, marciapiedi e fabbricati a tipologia prevalente analoga e contestuale presenza di abitazioni unifamiliari. Via Vallona (tratto nord) termina su viale Libertà che è a doppio senso di marcia e in cui si immette con rotonda per le varie direzioni, potendo poi proseguire verso sud, ancora via Vallona (tratto a sud di viale Libertà), che costituisce in parte anche lato del parco cittadino Galvani e termina in via del Maglio. Via Vallona è parallela (100 m ca a nord-est) di via Dante, tratto dell'anello circolatorio cittadino. Immessi su via Dante e abbandonato anello circolatorio si percorre via Cavallotti giungendo in piazza Ellero da cui pedonalmente si attraversa piazza XX Settembre e di qui il centro storico cittadino rappresentato essenzialmente dalle Contrade di Corso Vittorio Emanuele II e Corso Garibaldi, fra esse separate da piazza Cavour. Da via Vallona si raggiunge pedonalmente il centro storico dopo 1 km ca. I fabbricati lungo via Vallona sono prevalentemente degli anni '60-'70 del secolo scorso con presenza di edificazioni più recenti disposte a macchia di Leopardo. Il grosso sviluppo urbano Pordenone lo ebbe appunto nel predetto periodo e ad oggi ne rappresenta parte preponderante con condomini e complessi residenziali plurifamiliari anche nelle zone più centrali. La zona dell'immobile pignorato è ancora centrale, poichè appena esterna all'anello circolatorio e con possibilità di fruire regolarmente delle infrastrutture cittadine.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, verde pubblico (parchi cittadini)

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Contrada Maggiore, Municipio, Duomo San Marco, musei civici.

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus via Dante, tratto anello circolatorio a 100 m ca, Terminal autobus e pullman lungo anello circolatorio cittadino e area stazione treni ad 1,5 km ca; Stazione treni FFSS via Oberdan lungo anello circolatorio cittadino ad 1,5 km ca.

Servizi offerti dalla zona: Park via Vallona (via Vallona), Poste Centrali (Normale, multiservizio), Parchi pubblici cittadini San Valentino e Galvani (Buona), Istituti bancari (Normale), Scuole pubbliche di vario ordine e grado [Gabelli, (Buona)]

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 150000 - Importo capitale: € 100000

iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2008 ai nn. 3536 679

Note: Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 06.03.2008 ai nn.3536/679.

Importi: Ipoteca euro 150.000,00 – Capitale euro 100.000,00 Favore di: BANCA PER LA CASA S.P.A., sede Milano Contro: [redacted]

[redacted] proprietari per quota di ½

ciascuno Immobili: Pordenone - catasto fabbricati F.21 n.776 sub 7.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Condominio Vallona contro [redacted]

[redacted] derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 18400 - Importo capitale: € 9243,73

iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 6865 965

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Vallona contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili

iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2014 ai nn. 8284 6215

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese condominiali annue [riferite dall'amministratore geom. Nicola Ponticiello] per l'unità in oggetto: € 2.400,00 – 2.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro € 12.213,98

Millesimi di proprietà: [riferite dall'amministratore geom. Nicola Ponticiello]: 71,30

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente e redatta nel corso della procedura.

Indice di prestazione energetica: 277,50 kWh/m2 (prestazione energetica globale)

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto nel corso della procedura esecutiva giudiziaria.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal **06/02/1990 al 16/03/1996 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Romano Jus in data 06/02/1990 ai nn. 3734 trascritto a Pordenone in data 13/02/1990 ai nn. 1757 1357

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal **16/03/1996 al 29/02/2008** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Aldo Guarino in data 16/03/1996 ai nn. 76578 trascritto a Pordenone in data 02/04/1996 ai nn. 4055 3087

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietari per quota di ½ ciascuno dal **29/02/2008 al 12/04/2012** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Orazio Greco in data 29/02/2008 ai nn. 3009 trascritto a Pordenone in data 06/03/2008 ai nn. 3535 2371

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario dal **12/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Orazio Greco in data 12/04/2012 ai nn. 5251 trascritto a Pordenone in data 07/05/2012 ai nn. 5854 4377

Note: [redacted] cedette quota di ½ a [redacted] che acquistò dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.21 n.776 sub 7.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted] p. Cond.
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: di costruzione di fabbricato uso abitazioni civili e negozi di n.5 piani più attico
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 01/12/1966 al n. di prot. 11215
 Abitabilità/agibilità in data 07/03/1968 al n. di prot. 7196

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corridoio giorno è più largo di 30 cm ca rispetto al progetto autorizzato. Il bagno di ca 15, con l'adiacente camera più stretta della stessa misura ca. Scostamenti anche negli altri locali.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Attività ad opere eseguite (in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: difformità dimensionali rispetto progetto assentito.

Comunicazione Inizio Attività ad opere eseguite (in sanatoria): € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. n.48 del 24.11.2014 e pubblicato sul BUR n.53 del 31.12.2014. |
| Zona omogenea: | ZONA B3 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO INTENSIVA (indice edif.tà fond. 3.0 m3/m2) |

| | |
|---|--|
| Norme tecniche di attuazione: | Per la destinazione urbanistica richiamata il C.D.U. specifica che trovano applicazione i disposti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. riportate di seguito. Art.25 Zona B - Zona Residenziale di Completamento ad Attuazione Diretta, Art.25.1 Zone B0 - Residenziali di Conservazione Tipologica e/o di Interesse Ambientale, Art.25.5 Zone B.3 - Residenziali di Completamento Intensive. |
| 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: | 3.0 m3/m2 |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | 18.00 m |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | Non Specificato |
| Altro: | Non Specificato |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | |
| Note: | |

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione :di cui al punto **[Unico] Unità immobiliari - appartamento a piano 3° con annessa cantina a piano scantinato**

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato condominiale a 6 piani f.t. (oltre a vani scale e ascensore) ed un piano scantinato. Consistono in appartamento a piano 3° ed annessa cantina a piano scantinato. Si accede da via Vallona con ingresso comune condominiale. Da atrio e rampa scala condominiale con successiva scala condominiale, comune ai vari piani, a due rampe parallele o con ascensore si raggiunge pianerottolo di piano terzo ove vi è anche ingresso ad appartamento. Questo comprende disimpegno giorno da cui si entra in locale pranzo soggiorno con comunicante cucina. Dal primo vi è uscita su terrazza che affaccia su via Vallona. Si prosegue lungo disimpegno accedendo alla zona notte che comprende due camere e bagno. La superficie è di 64 m² ca oltre a terrazza e cantina. I pavimenti sono in marmo, ceramica e legno, le pareti finite ad intonaco e pittura. Gli infissi interni sono in legno ad anta (ad eccezione di porta a soffietto in plastica verso cucina), alcuni con lastra in vetro e sopra luce (pranzo-soggiorno), gli esterni in legno ad anta doppia o singola con tapparelle oscuranti in plastica. Lo stato di conservazione è scarso con alcune lastre di vetro di porta e finestre rotte e da sostituire. Richiede tinteggiatura dei locali e di alcuni infissi. In alcuni punti l'intonaco si presenta rovinato. Rinvenute macchie di muffe ed umidità in corrispondenza dello spigolo camera a nord, in bagno, cucina (con esfoliazioni della pittura) e corridoio. La prima può essere ascrivibile anche ad infiltrazioni da pareti esterne da risolvere. Le seconde anche per probabile insufficiente aerazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80.30**

è posto: a piano 3° l'appartamento, a p. scantinato la cantina.

L'edificio è stato costruito nel:

inizio lavori costruzione: 05.01.1967;

ultimazione lavori: 16.02.1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 di interno 6, ha un'altezza interna di circa 2.90 m per appartamento; 2.20 per annessa cantina.

E' composto da n. 7 (oltre a vano scale e ascensore) piani complessivi di cui fuori terra n. 6 (oltre a vano scale e ascensore) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è scarso con alcune lastre di vetro di porta e finestre rotte e da sostituire. Richiede tinteggiatura dei locali e degli infissi con locali manutenzioni dei medesimi. In alcuni punti l'intonaco interno si presenta rovinato. Rinvenute macchie di muffe ed umidità in corrispondenza dello spigolo camera a nord, in bagno, cucina (con esfoliazioni della pittura) e corridoio. La prima può essere ascrivibile anche ad infiltrazioni di pareti esterni da risolvere. Le seconde anche per probabile insufficiente aerazione. Il Fabbricato condominiale necessita di manutenzione esterna delle pareti che a nord presentano aloni e chiazze di muffe.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

- Note: Dati rinvenuti da relazione tecnica del progettista in

| | |
|------------------------------------|---|
| | corso di accesso agli atti. |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele - Note: Dati rinvenuti da relazione tecnica del progettista in corso di accesso agli atti. |
| Strutture verticali | materiale: c.a. - Note: Dati rinvenuti da relazione tecnica del progettista in corso di accesso agli atti. |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola o doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: Legno e vetro per soggiorno, con sopra luce |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: Porzioni delle murature presentano rivestimento effetto cotto. Le murature condominiali verso nord presentano chiazze di umidità e muffe. |
| Pavim. Interna | materiale: marmo, ceramica e legno parquet condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: Portone ingresso condominiale in alluminio con vetro. L'accesso all'appartamento è con portoncino blindato. |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti |
| Ascensore | tipologia: a fune condizioni: sufficienti |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: sufficienti - Note: Lo stato di funzionamento e conformità degli impianti alle vigenti normative va controllato e verificato. |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia - Note: Lo stato di funzionamento e conformità degli impianti alle vigenti normative va controllato e verificato. Rinvenuto cavo a vista. |

| | |
|-----------|---|
| Fognatura | tipologia: separata recapito: pozzo perdente |
| Gas | tipologia: alimentazione: metano |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave |
| Termico | tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio o ghisa condizioni: sufficienti - Note: Lo stato di funzionamento e conformità degli impianti alle vigenti normative va controllato e verificato. |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | superf. esterna lorda | 64,00 | 1,00 | 64,00 |
| Terrazza | superf. esterna lorda | 6,30 | 0,25 | 1,58 |
| Cantina | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| 80,30 | | | | 68,08 |

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

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla S.E.L. (Superficie esterna lorda) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale che è appunto quella commerciale, evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva. Il valore si ottiene dalla superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario in €/m2 ritenuto

congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti. Per quest'ultime si farà riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (e delle Entrate), periodo 2° semestre 2014, ai Borsini FIMAA 2014/15 Pordenone (Fed.ne Italiana Mediatori Ag.ti d'Affari) e FIAIP 2014 F.V.G. (Fed.ne Italiana Ag.ti Immob.ri Prof.li), ad operatori di settore locali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di PORDENONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e delle Entrate], periodo 2° semestre 2014, Borsini FIMAA 2014/15 Pordenone (Fed.ne Italiana Mediatori Ag.ti d'Affari) e FIAIP 2014 F.V.G. (Fed.ne Italiana Ag.ti Immob.ri Prof.li), operatori di settore locali. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

OMI 2° SEMESTRE 2014: Codice di zona: B3; Fascia/zona:

Centrale/CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.LE XX SETTEMBRE, V.

CAVALLOTTI, MAZZINI, V.LI DANTE, MARCONI; normale stato

conservativo; Abitazioni civili: 1.000,00 - 1.500,00; Abitazioni di tipo economico : €/m2: 800,00 - 1.200,00.

FIMAA: appartamenti usati per la zona di ubicazione: €/m2: 700,00 - 1.400,00.

FIAIP: centro, buono stato -abitabile: €/m2 900,00 - 1.300; centro da ristrutturare: €/m2 600,00 - 800,00.

8.3 Valutazione corpi:

[Unico] Unità immobiliari - appartamento a piano 3° con annessa cantina a piano scantinato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 64,00 | € 700,00 | € 44.800,00 |
| Terrazza | 1,58 | € 700,00 | € 1.102,50 |
| Cantina | 2,50 | € 700,00 | € 1.750,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 47.652,50 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 47.652,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 47.652,50 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| [Unico] Unità immobiliari - appartamento a piano 3° con annessa cantina a piano scantinato | | 67,00 | € 47.652,50 | € 47.652,50 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.913,13

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in

€ 0,00

Pag. 11

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

| | |
|---|--------------------|
| 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: | € 4.500,00 |
| 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: | € 31.239,38 |
| 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

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 30.03.2015. Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. Allegato 3 Documentazione catastale del compendio. Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche. • Certificato di destinazione urbanistica e Allegato al CDU; • Certificato ai sensi dell'art.40-41 della legge 28.02.1985 n.47; • Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici. Allegato 5 Titolo di provenienza. Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli. Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione. Allegato 8 Certificato contestuale residenza, famiglia, stato civile. Allegato 9 Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione:
19-05-2015 16:05:33

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia

Allegato n°3
Documentazione catastale
del compendio

[Foglio 21, Particella 776, Sub.7].

- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati.
- Planimetrie fabbricati 1:200
(ridotta/fuori scala)
- Estratto mappa 1:2000.
(ridotta/fuori scala).



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.04.49 Segue
Visura n.: PN0028886 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di PORDENONE (Codice: G888) Provincia di PORDENONE Foglio: 21 Particella: 776 Sub.: 7 Dati relativi all'immobile selezionato |
| Catasto Fabbricati | |
| INTESTATO | |

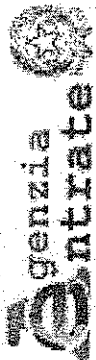
(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-----------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 21 | 776 | 7 | | | A/2 | 2 | 4,5 vani | Euro 569,39 L. 1.102.500 | COSTITUZIONE del 19/03/1992 n. 43/I.COI/1987 in atti dal 14/01/1998 RIPRISTINO UIU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE |
| Indirizzo: VIA VALLONA n. 23 piano: S1-3 interno: 6; | | | | | | | | | | | |
| Notifica: passaggi intermedi da esaminare | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: Partita 1016895 Mod.58 - | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1997

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 21 | 776 | 7 | | | A/2 | 2 | 4,5 vani | L. 1.102.500 | SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/07/1997 n. CI0001.54/1997 in atti dal 14/01/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO |
| Indirizzo: VIA VALLONA piano: S1-3; | | | | | | | | | | | |
| Notifica: passaggi intermedi da esaminare | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: Partita 1016316 Mod.58 - | | | | | | | | | | | |

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.04.49 Segue
 Visura n.: PN0028886 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 21 | 776 | 7 | | | A/2 | 2 | 4,5 vani | L. 1.035 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo Notifica: VIA VALLONÀ piano: S1-3. Partita 10723 Mod.58 | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 12/04/2012

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 4377.1/2012 in atti dal 14/05/2012 Repertorio n.: 5251 Rogante: GRECO ORAZIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO | | | |

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/04/2012 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/04/2012 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 2371.1/2008 in atti dal 10/03/2008 Repertorio n.: 3009 Rogante: ORAZIO GRECO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA | | | |

Situazione degli intestati dal 15/07/1997

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 10/20 fino al 19/03/1992 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 10/20 fino al 19/03/1992 |
| DATI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/07/1997 n. CI0001.54/1997 in atti dal 14/01/1998 Registrazione: RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO | | | |

Situazione degli intestati dal 16/03/1996

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/02/2008 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1996 Voltura n. 2520.1/1996 in atti dal 25/02/1998 Repertorio n.: 76578 Rogante: GUARINO ALDO Sede: MANIAGO Registrazione: COMPRAVENDITA | | | |

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.04.49 Fine
Visura n.: PN0028886 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

Situazione degli intestati dal 19/03/1992

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' fino al 16/03/1996 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/03/1992 n. 43/1.C0/1987 in atti dal 14/01/1998 Registrazione: RIPRISTINO UIU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE | | | |

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/4 fino al 15/07/1997 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/2 fino al 15/07/1997 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/4 fino al 15/07/1997 |
| DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | | |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 7146

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CELEPRIN ANTONIO



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.05.14

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: PN0028887 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | | Comune di PORDENONE (Codice: G888) | |
| Catasto Terreni | | Provincia di PORDENONE | |
| | | Foglio: 21 Particella: 776 | |
| | | Dati relativi all'immobile selezionato | |

Area di enti urbani e promiscui dat 30/08/2001

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|------|------------------|----------------------|-------|--------------------|--|
| | Foglio | Particella | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | |
| 1 | 21 | 776 | - | ENTE URBANO | ha are ca 03 - 50 | | Dominicale Agrario | TIPO MAPPALE del 31/12/1988 n. 7374.1/1988 in atti dal 30/08/2001 (protocollo n. 149416) |
| Notifica | | | | Partita | 1 | | | |

Situazione dell'Immobile dal 16/09/1988

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|------|------------------|----------------------|-------|--------------------|--|
| | Foglio | Particella | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | |
| 1 | 21 | 776 | - | FUD ACCERT | ha are ca 03 - 50 | | Dominicale Agrario | FRAZIONAMENTO del 16/09/1988 n. 1221.1/1988 in atti dal 04/02/1997 |
| Notifica | | | | Partita | 7401 | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

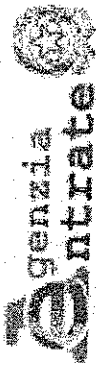
- foglio 21 particella 419

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/09/1988

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---|------------------------------------|
| | | | |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | Comproprietario fino al 31/12/1988 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | Comproprietario fino al 31/12/1988 |
| DATI DERIVANTI DA | | FRAZIONAMENTO del 16/09/1988 n. 1221.1/1988 in atti dal 04/02/1997 Registrazione: | |

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2015 - Ora: 10.05.14 Fine
Visura n.: PN0028887 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2015

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|---|-------|------------|-------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha, are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 21 | 419 | | - | FUD ACCERT | 06 50 | | Dominicale | Agrario | Impianto meccanografico del 18/12/1984 |
| Notifica | | | | | Partita | 7401 | | | | |

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|----------------|------------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | Comproprietario fino al 18/11/2013 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | Comproprietario fino al 18/11/2013 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 18/12/1984 | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Ricevuta n. 7146

Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: CELEPRIN ANTONIO



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1932, N. 652)

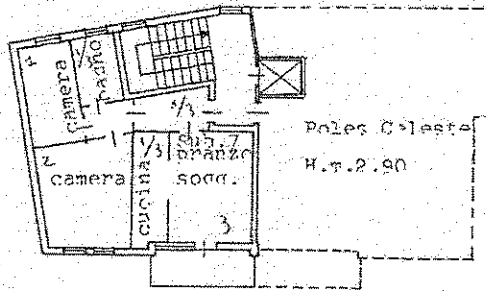
Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via Vallona

Diitta [REDACTED]

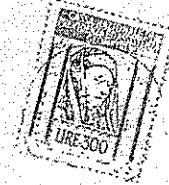
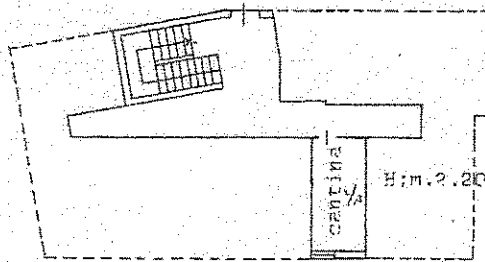
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANO TERZO



Via Vallona

PIANO SCANTINATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

F. 21 mapp. 419/4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORDENONE (6888) - Foglio 21 Particella: 776 - Subalterno 7
DATA 15 MAR 1968
REG. N° 331/68
- Situazione al 18/03/1968
3 piani; S1 - 3 interno;

Compilata dal geom. Antonio Rodione
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

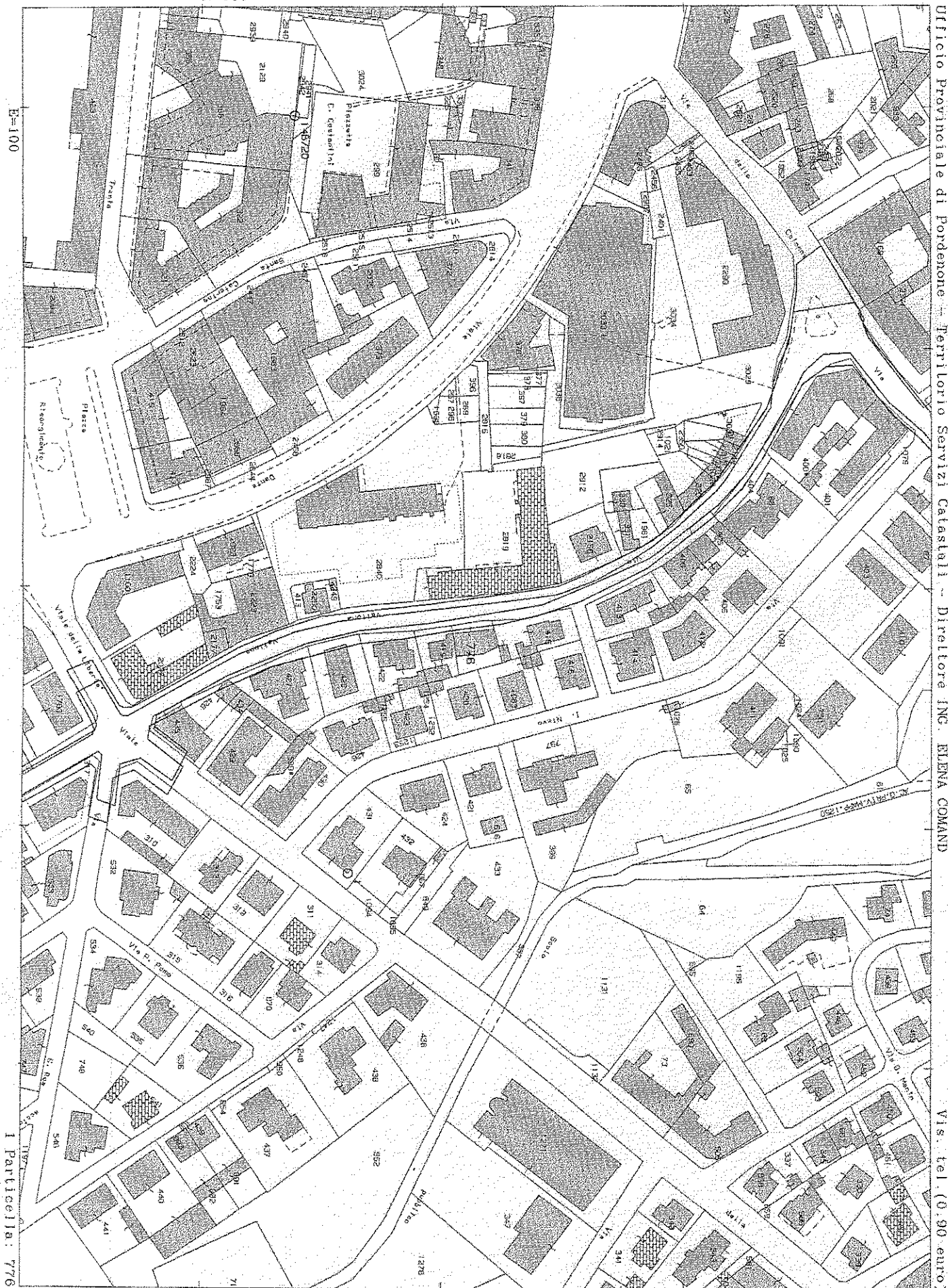
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pordenone

DATA 7.3.1968

Firma: [Signature]

N=600

E=100



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA COMAND

Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 776