

---

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**



contro: 

N° Gen. Rep. **57/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 002**

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

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

Catasto Fabbricati

**Foglio 23, particella 431, subalterno 8, scheda catastale T31918, indirizzo Via Revedole n.78/B, piano S1-T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.138, superficie mq.170, rendita € 2.102,50**

**Foglio 23, particella 865, categoria area urbana, consistenza mq.25**

Catasto Terreni

**Foglio 23, particella 431, qualità ente urbano, superficie catastale 03.40**

## 2. Possesso

**Bene:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B-UFFICIO

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Possesso:** Occupato con titolo

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B-UFFICIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C-NEGOZIO

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria Spa, Banca Popolare Friuladria Soc.Coop. resp.lim., Equitalia Nomos Spa, Veneto Banca S.C.p.A., Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

**Corpo:** B-UFFICIO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria Spa, Banca Popolare Friuladria Soc.Coop. resp.lim., Equitalia Nomos Spa, Veneto Banca S.C.p.A., Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

**Lotto:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria Spa, ██████████ Equitalia Nomos Spa, Veneto Banca S.C.p.A., Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria Spa, ██████████ Equitalia Nomos Spa, Veneto Banca S.C.p.A., Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria Spa, ██████████ Equitalia Nomos Spa, Veneto Banca S.C.p.A., Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B-UFFICIO

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B-UFFICIO

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-BAR

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B-UFFICIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A-APPARTAMENTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B-APPARTAMENTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C-NEGOZIO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Revedole n.78 e n.78/B - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 261.917,50

**Prezzo da occupato:** € 261.917,50

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 194.177,50

**Prezzo da occupato:** 194.177,50

**Beni in Pordenone (Pordenone)**  
Via Revedole n.78 e n.78/B

**Lotto: 001**



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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A-BAR.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Residenza: Via Revedole n.78/B, Pordenone

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 340, subalterno 1, scheda catastale PN0008140, indirizzo Via Revedole n.78/B, piano S1-T-1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.182, superficie mq.219, rendita € 3.769,21

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giorgio Bevilacqua del 07.03.1983 rep.59080

Confini: Muri perimetrali a Nord, Mapp.866 ad Ovest, Sud ed Est

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Pordenone

**Foglio 23, particella 340**, qualità ente urbano, superficie catastale 04.10

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giorgio Bevilacqua del 07.03.1983 rep.59080

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La centrale termica al piano interrato si estende per tutto il mappale ed anche sul mappale 868 dal quale vi si accede. I servizi igienici del primo piano figurano graficamente indicati sia nella Scheda del sub.1 che in quella del sub.2. Non aggiornato Elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di DOCFA

Pratica Docfa: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B-UFFICIO.**

**Ufficio [U] sito in , Via Revedole n.78/B**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00564240935

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:  
[REDACTED]

**Foglio 23, particella 340, subalterno 2**, scheda catastale PN0141094, indirizzo Via Revedole n.78/B, piano 1, comune Pordenone, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie mq.93, rendita € 1.311,80

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giorgio Bevilacqua del 07.03.1983 rep.59080

Confini: Muri perimetrali a Nord, Ovest, Sud ed Est

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Pordenone

**Foglio 23, particella 340**, qualità ente urbano, superficie catastale 04.10

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I servizi igienici del primo piano figurano graficamente indicati sia nella scheda catastale del sub.1 che in quella del sub.2, quindi la conformità catastale è conseguente all'attribuzione di detti servizi igienici all'uno o all'altro subalterno, ovvero alla costituzione di un nuovo subalterno catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di DOCFA

Planimetria catastale: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di fabbricato di forma irregolare che comprende due piani fuori terra ed uno interrato, con scoperto antistante asfaltato uso viabilità e parcheggio per gli aventori; al piano terra e scantinato si sviluppa una parte del bar che occupa anche l'adiacente mapp.866, mentre il primo piano è adibito ad ufficio. Questa unità immobiliare è priva di accesso indipendente e di agibilità. Con atto di Costituzione di servitù del 5.12.2001 rep.95396/20377 Notaio Giorgio Bevilacqua il mapp.340 gode e subisce reciproca servitù di transito e parcheggio contro ed a favore dei mappali 864 e 866. IL LOTTO NON E' DIVISIBILE.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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 e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A-BAR

#### Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone)

Occupato da [REDACTED], con contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato in data 12/03/2013, ultranovennale, scadenza 17/03/2023

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Trattasi di contratto d'affitto di ramo d'azienda, non trascritto, ed il canone d'affitto convenuto pari ad € 500,00 per beni aziendali ed € 1.000,00 per entrambe le u.i. (Corpo A mapp.340 sub.1 e Corpo B mapp.340 sub.2). L'uso di questa unità immobiliare è funzionale all'adiacente unità immobiliare mapp.866 che non è oggetto di esecuzione.

Registrato a Pordenone il 08/04/2013 ai nn.3428 serie IT

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

### Identificativo corpo: B-UFFICIO

#### Ufficio [U] sito in Pordenone (Pordenone)

Occupato da [REDACTED], con contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato in data 12/03/2013, ultranovennale, scadenza 17/03/2023

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Trattasi di contratto d'affitto di ramo d'azienda, non trascritto ed il canone d'affitto convenuto pari ad € 500,00 per beni aziendali ed € 1.000,00 per entrambe le u.i. (Corpo A mapp.340 sub.1 e Corpo B mapp.340 sub.2). L'uso di questa unità immobiliare è funzionale all'attività esercitata dall'unità immobiliare Corpo A.

Registrato a Pordenone il 08/04/2013 ai nn.3428 serie IT

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

## 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:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED], Derivante da: Verbale di pignoramento n.354 del  
20.02.2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2015 ai nn. 4768/3383;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento n.354 del 20.02.2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2015 ai nn. 4768/3383;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

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

Nessuna trattandosi di società.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno rilevato.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna rilevata.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria Soc.Coop. resp.lim. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 675000; Importo capitale: € 450000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/1997 ai nn. 863/89  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Ipoteca legale attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 25/06/2008 ai nn. 6104/3082; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/07/2008 ai nn. 10820/2065  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo esattoriale n.111898/91 del 15.10.2008; Importo ipoteca: € 297.271,86; Importo capitale: € 148.635,93; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17193/3339; Note: Annotazione n.1072 del 10.07.2013 (restrizione di beni)  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.6480/2013 del 02.09.2013; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 58.054,67; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12521/1818  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.1681 del 10.10.2014; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 228.557,86; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2014 ai nn. 12407/1901  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria Soc.Coop. resp.lim. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a



garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 675.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/1997 ai nn. 863/89

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

- Ipoteca legale attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 25/06/2008 ai nn. 6104/3082; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/07/2008 ai nn. 10820/2065

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo esattoriale n.111898/91 del 15.10.2008; Importo ipoteca: € 297.271,86; Importo capitale: € 148.635,93 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17193/3339 ; Note: Annotazione n.1072 del 10.07.2013 (restrizione di beni)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.6480/2013 del 02.09.2013; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 58.054,67 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12521/1818

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.1681 del 10.10.2014; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 228.557,86 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2014 ai nn. 12407/1901

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non c'è condominio

Identificativo corpo: A-BAR

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /  
Millesimi di proprietà: /  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datato 25.02.2016 a firma [REDACTED]  
Indice di prestazione energetica: C  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-UFFICIO  
Ufficio [U] sito in Pordenone (Pordenone)  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /  
Millesimi di proprietà: /  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /  
Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datato 25.02.2016 a firma [REDACTED]  
Indice di prestazione energetica: F  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/03/1983.  
Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Bevilaqua in  
data 07/03/1983 ai nn. 59080 - trascritto a Pordenone in data 06/04/1983 ai nn. 3275/2805.  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-BAR

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/03/1983.  
Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Bevilaqua in  
data 07/03/1983 ai nn. 59080 - trascritto a Pordenone in data 06/04/1983 ai nn. 3275/2805.  
Dati precedenti relativi ai corpi: B-UFFICIO

#### 7. PRATICHE EDILIZIE (Allegate):

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione Edilizia n.16380/81  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Nuova costruzione  
Rilascio in data 19/07/1982 al n. di prot.  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-BAR

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Voltura ditta  
Rilascio in data 29/12/1983 al n. di prot. 27973  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Variazione di destinazione d'uso  
Rilascio in data 26/06/1985 al n. di prot. 22220  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Per lavori: Ampliamento  
Rilascio in data 17/12/1986 al n. di prot. 38433  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Per lavori: Finiture interne  
Rilascio in data 05/01/1988 al n. di prot. 44800  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Per lavori: Modifiche e sostituzioni  
Rilascio in data 11/04/1988 al n. di prot. 31323/87  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Rilascio in data 18/07/1988 al n. di prot. 24793  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Per lavori: Modifiche al piano terra, scantinato e servizi igienici  
Rilascio in data 14/12/1988 al n. di prot. 43144  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione esecuzione opere  
Per lavori: Modifica di destinazione d'uso della cantina in deposito  
Rilascio in data 15/11/1990 al n. di prot. 52993/89  
Abitabilità/agibilità in data 02/08/1995 al n. di prot. 26817/92  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: D.I.A.  
Per lavori: Realizzazione di una copertura leggera a sbalzo  
Presentazione in data 09/12/1998 al n. di prot. 98/54234  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione Edilizia n.36327  
Per lavori: Ristrutturazione edilizia e ampliamento di fabbricato residenziale e commerciale  
Rilascio in data 04/02/2003  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione Edilizia in Variante n.27627  
Per lavori: Variante alla C.E. n.36327 del 04.02.2003 riflettente lavori di modifica di sagoma  
Rilascio in data 04/03/2003  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: D.I.A.  
Per lavori: Realizzazione di un terrapieno con rampa e copertura leggera a sbalzo; soppressione di rampa, sostituita da una scala con cinque alzate, sul retro  
Presentazione in data 07/08/2003 al n. di prot. 950/2003  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: D.I.A. di Variante  
Per lavori: Opere interne  
Presentazione in data 19/11/2003 al n. di prot. 62161/2003  
NOTE: Segue risposta del Comune del 04.12.2003: discordanze tra elaborati grafici e relazione tecnica. Ordine di non eseguire le trasformazioni (chiusura veranda)  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Agibilità parziale prot.65593 del 04.12.2003  
NOTE: Vista la C.E. n.36327 del 04.02.2003 e succ.Variante n.27627 del 04.08.2003 e DIA in Variante rep.62161 del 19.11.2003  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Negozi, botteghe [C1]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Voltura di Concessione Edilizia  
NOTE: Voltura di Concessione Edilizia del 05.05.2004 n.24332/2004 prot.0029091 del 12.05.2004, relativa alla C.E. n.36327 del 04.02.2003 e succ. varianti n.27627 del 04.08.2003, DIA n.42666 del 07.08.2003, rilasciate a [REDACTED]  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-BAR

**Ufficio [U]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Concessione Edilizia n.16380/81  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Nuova costruzione  
Rilascio in data 19/07/1982 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

**Ufficio [U]** sito in Pordenone, Via Revedole n.78/B  
Numero pratica: Voltura ditta  
Rilascio in data 29/12/1983 al n. di prot. 27973  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-UFFICIO

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: La veranda è dotata di elementi di chiusura perimetrale del tipo in plastica scorrevole, non autorizzati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-BAR

#### Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: locali assentiti all'uso residenziale (Concessione Edilizia n.36327/2003 e Variante n.27627/2003) privi di agibilità, accatastati ad uso ufficio (A/10) e di fatto così utilizzati almeno in parte ad uso esclusivo della società proprietaria.

Regolarizzabili mediante: Detta irregolarità potrebbe venire sanata mediante "DIA in Sanatoria per l'avvenuta modifica di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio" con la conseguente applicazione di oneri e sanzioni. In considerazione del fatto che questa unità immobiliare non è indipendente in quanto tra l'altro priva di accesso autonomo, va attentamente valutata la convenienza e praticabilità della sanatoria in funzione alla destinazione finale di questi vani che sono di fatto complementari e connessi all'attività principale del piano terra (Bar) così come utilizzati; ovvero valutare la possibilità di ricondurli all'assentita destinazione residenziale. Per il calcolo delle spese tecniche, degli eventuali oneri urbanistici e quantificazione dei lavori edili necessari è indispensabile un progetto dettagliato della destinazione prescelta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-UFFICIO

## 7.2 Conformità urbanistica

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 37 DEL 22 settembre 2014
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si consiglia di verificare se, a seguito di eventuali osservazioni/opposizioni al PRGC Adottato, eventualmente recepite dall'Amministrazione, siano intervenute modifiche alla zonizzazione ed alla normativa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-BAR

**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 37 DEL 22 settembre 2014
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.C.C. n. 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si consiglia di verificare se, a seguito di eventuali osservazioni/opposizioni al PRGC Adottato, eventualmente recepite dall'Amministrazione, siano intervenute modifiche alla zonizzazione ed alla normativa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-UFFICIO

Descrizione: <b>Negozi, botteghe [C1]</b> di cui al punto <b>A-BAR</b>
--

Al piano terra è ubicata l'unità immobiliare destinata all'uso commerciale di bar con scantinato al quale vi si accede attraverso la scala in comune con l'altra unità immobiliare del primo piano uso ufficio.

Lo scantinato, un tempo destinato a birreria, è ora in stato di abbandono anche, a detta del socio proprietario, a causa delle infiltrazioni d'acqua che si manifestano in occasione di forti nubifragi e provengono dal sottosuolo, causa l'innalzamento di falde acquifere. Le foto allegate documentano la presenza nel pavimento di un tubo di drenaggio utilizzato per l'allontanamento di queste acque e sono evidenti le tracce conseguenti alla presenza dell'umidità. Negli altri locali dello scantinato trovano ubicazione i servizi igienici, la cantina-deposito e gli spogliatoi per il personale. Alla "porzione" di centrale termica si accede all'esterno attraverso il mappale 866.

Al piano terra si sviluppa parte dell'attività del bar che si estende anche sull'adiacente unità immobiliare contraddistinta dal mappale 866, proprietà di terzi, dalla quale trae anche l'accesso. Le due proprietà sono prive di separazione fisica e di fatto identificano un unico locale, con accesso ed impianti tecnologici in comune.

La terrazza fronteggiante il parcheggio è stata coperta mediante una struttura reticolare che crea di fatto una veranda per la quale l'Amministrazione comunale ha dissentito al riguardo delle esistenti protezioni perimetrali verticali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Piena proprietà

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **322,00**

E' posto al piano: S1-T e 1° limitatamente ai servizi igienici

L'edificio è stato costruito nel: 1982/1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza interna di circa: mt.3,00

L'intero fabbricato è 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:

Nello scantinato sono evidenti le tracce conseguenti alla presenza di umidità.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	- Note: Primo solaio tipo "Predalles", secondo tipo "Bausta"
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> - Note: Vedi Certificato di collaudo statico del 12.12.2003 ing. Pietro Zanfrà
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Nello scantinato
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	condizioni: <b>buone</b> - Note: Terrazza in piastrelle, parcheggio in asfalto
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>cartongesso</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mosaico e piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** condizioni: **non rilevate**  
 - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 ditta [redacted]

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**  
 - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [redacted]

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**  
 - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [redacted]

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **buone**  
 - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [redacted]

Termico tipologia: **autonomo** condizioni: **buone**  
 - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [redacted]. Benché richiesto non è stato fornito il libretto di impianto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00	€ 1.300,00
Veranda	sup lorda di pavimento	65,00	0,40	26,00	€ 1.300,00



Scantinato	sup lorda di pavimento	126,00	0,30	37,80	€ 1.300,00
Centrale termica	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50	€ 1.300,00

189,30

A-BAR.1 AreaValore a corpo: € **13.000,00**  
 scoperta Note: Area fronte strada destinata a parcheggio e manovra

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **B-UFFICIO**

Il primo piano, catastalmente classificato ufficio ma assentito all'uso residenziale, comprende i servizi igienici del sottostante bar, un ampio vano passante per raggiungere gli altri due vani ad uso ufficio. E' privo di accesso indipendente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1982/1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza interna di circa: mt.2,10 in banchina, mt.3,30 al colmo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Scale tipologia: **a rampe** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

- Note: Primo solaio tipo "Predalles", secondo tipo "Bausta"

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

- Note: Vedi Certificato di collaudo statico del 12.12.2003 ing. Pietro Zanfrà

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriata</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>cartongesso</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>non rilevate</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 ditta [REDACTED] [REDACTED]
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [REDACTED] [REDACTED]
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [REDACTED] [REDACTED]
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [REDACTED] [REDACTED]
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 28.11.2003 a ditta [REDACTED] [REDACTED] Benché richiesto non è stato fornito il libretto di impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sebbene urbanisticamente individuato quale residenza ai fini della presente stima viene considerato ufficio così come catastalmente censito e di fatto utilizzato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00	€ 800,00

118,00

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

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

**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 - Pordenone

Borsino F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Commerciale:

OMI Pordenone - Negozi normale da € 1.100,00 a € 1.600,00

Borsino F.I.M.A.A. - Negozi usato da € 1.000,00 a € 1.600,00

Uffici:

OMI Pordenone - Negozi normale da € 850,00 a € 1.250,00

Borsino F.I.M.A.A. - Negozi usato da € 700,00 a € 1.300,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A-BAR. Negozi, botteghe [C1] con annesso Area scoperta**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	120,00	€ 1.300,00	€ 156.000,00
Veranda	26,00	€ 1.300,00	€ 33.800,00
Scantinato	37,80	€ 1.300,00	€ 49.140,00
Centrale termica	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00

Valore corpo	€ 246.090,00
Valore accessori	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 259.090,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 259.090,00

**B-UFFICIO. Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	118,00	€ 800,00	€ 94.400,00

Valore corpo	€ 94.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-BAR	Negozi, botteghe [C1] con annesso Area scoperta	189,30	€ 259.090,00	€ 259.090,00
B-UFFICIO	Ufficio [U]	118,00	€ 94.400,00	€ 94.400,00
				€ 353.490,00

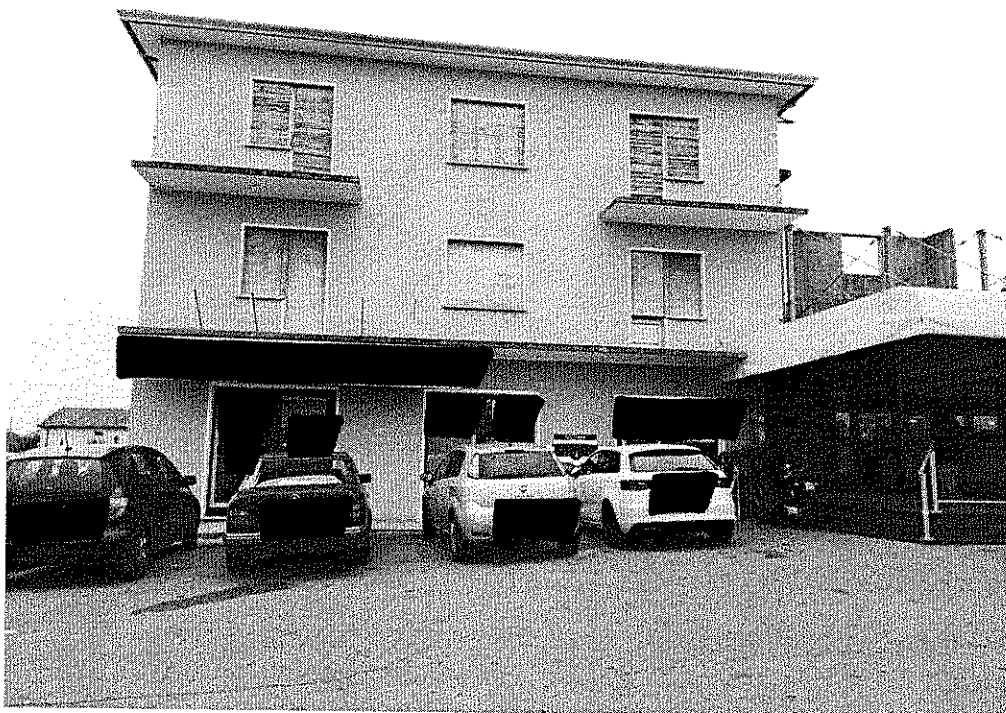
**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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% )	€ 88.372,50
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:	€ 3.200,00
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:	€ 261.917,50
---	--------------

**Lotto: 002**



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

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

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

Identificativo corpo: A-APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 431, subalterno 3, scheda catastale T37462, indirizzo Via Revedole n.78, piano 1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.135, rendita € 688,18

Derivante da: Atto di divisione del 24.07.2001 Notaio Giorgio Bevilacqua rep.95011/20193

Confini: Muri perimetrali

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone

Foglio 23, particella 431, qualità ente urbano, superficie catastale 03.40

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità tra l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico.
- Difformità della scheda catastale per l'avvenuta demolizione della scala esterna, inoltre le terrazze a Nord-Ovest ora insistono sul mappale 866.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di DOCFA

Aggiornamento Elaborato planimetrico: € 200,00

Scheda catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B-APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
Foglio 23, particella 431, subalterno 4, scheda catastale T37463, indirizzo Via Revedole n.78, piano 2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.133, rendita € 688,18

Derivante da: Atto di divisione del 24.07.2001 Notaio Giorgio Bevilacqua rep.95011/20193

Confini: Muri perimetrali

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone

Foglio 23, particella 431, qualità ente urbano, superficie catastale 03.40

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità tra l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico
- Difformità della scheda catastale in quanto la terrazza a Nord-Ovest ora insiste sul mapp.866.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di DOCFA

Elaborato planimetrico: € 200,00

Planimetria catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C-NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 23, particella 431, subalterno 8, scheda catastale T31918, indirizzo Via Revedole n.78, piano S1-T, comune Pordenone, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.138, superficie mq.170, rendita € 2.102,50

Derivante da: Atto di divisione del 24.07.2001 Notaio Giorgio Bevilacqua rep.95011/20193

Confini: Muri perimetrali

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone

Foglio 23, particella 431, qualità ente urbano, superficie catastale 03.40

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 23, particella 865, comune Pordenone, categoria area urbana, consistenza mq.25

Note: Parcheggio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità tra l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico
  - Difformità della scheda catastale: di fatto l'unità immobiliare è divisa in due negozi distinti
- Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di DOCFA

Elaborato planimetrico: € 200,00

Planimetrica catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**10. DESCRIZIONE GENERALE:**

Trattasi di unico fabbricato di forma regolare comprendente due negozi locati al piano terra, uno dei quali con accesso diretto allo scantinato. Ai piani superiori due appartamenti disabitati ed inaccessibili in quanto privi della rampa scale dal piano terra al primo piano (è ancora esistente ed usufruibile la rampa scale dal primo al secondo piano), in quanto il futuro accesso è previsto dal mappale 866 da un progetto non ancora completamente attuato. Il lotto comprende inoltre il mappale 865 che assieme allo scoperto circostante il fabbricato a sud è una porzione di scoperto asfaltato adibito a parcheggio e gravato da servitù di accesso, transito e parcheggio a favore degli appartamenti in parola (mapp. le 431 sub.3 e 4). Vedi atto di costituzione di servitù del 05.12.2001 rep.95395/20376 Notaio Giorgio Bevilacqua. Con lo stesso atto si costituisce servitù di transito pedonale (area esterna mt.1,50x5,00) a carico del mapp.431 ed a favore del mapp.866 per consentire l'accesso a quest'ultimo. **IL LOTTO NON E' DIVISIBILE.**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**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 e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A-APPARTAMENTO****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),**

Locato a [REDACTED] ma di fatto disabitato in quanto inabitabile, con contratto di locazione stipulato in data 03/04/2013 per l'importo di euro 75,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone

Trascritto a Pordenone il 09/04/2013 ai nn.R.G.3468 R.P.4746

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 02/04/2023

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

Note: Il canone, seppur di modesto importo quasi simbolico, lo si ritiene congruo in considerazione dell'inaccessibilità ed inagibilità dell'alloggio. Inoltre da espresse dichiarazioni delle parti nel contratto di locazione, si evince che il canone è stato determinato anche a "compensazione canone/lavori" di fatto non specificati e sconosciuti allo scrivente.

**Identificativo corpo: B-APPARTAMENTO****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),**

Locato a [REDACTED] ma di fatto disabitato in quanto inabitabile, con contratto di locazione stipulato in data 03/04/2013 per l'importo di euro 75,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone

Trascritto a Pordenone il 09/04/2013 ai nn.R.G.3468 R.P.4746

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 02/04/2023

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

Note: Il canone seppur di modesto importo quasi simbolico, lo si ritiene congruo in considerazione dell'inaccessibilità ed inagibilità dell'alloggio. Inoltre da espresse dichiarazioni delle parti nel contratto di locazione, si evince che il canone è stato determinato anche a "compensazione canone/lavori" di fatto non specificati e sconosciuti allo scrivente.



**Identificativo corpo: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/04/2013 per l'importo di euro 900,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone

Trascritto a Pordenone il 09/04/2013 ai nn.R.G.3468 R.P.4746

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 02/04/2023

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

Note: Da espresse dichiarazioni delle parti nel contratto di locazione, si evince che il canone è stato determinato anche a "compensazione canone/lavori" di fatto non specificati e sconosciuti allo scrivente. Disconoscendo quindi la condizione dei locali al momento della locazione ed i lavori effettuati o da effettuare, non è possibile esprimere indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto. In sopralluogo si riscontra che l'unità immobiliare locata a [REDACTED] è stata da questa divisa in due distinte unità immobiliari successivamente sublocate l'una a [REDACTED] (telefonia) e l'altra a [REDACTED] (autoriscaldamento).

**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:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento n.354 del 20.02.2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2015 ai nn. 4768/3383;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

- Locazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/04/2013 ai nn. 136276/32138 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2013 ai nn. 4746/3468;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento n.354 del 20.02.2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2015 ai nn. 4768/3383;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

- Locazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/04/2013 ai nn. 136276/32138 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2013 ai nn. 4746/3468;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento n.354 del 20.02.2015; iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2015 ai nn. 4768/3383;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

- Locazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Jus Romano in data 03/04/2013 ai nn. 136276/32138 iscritto/trascritto a Pordenone in data

09/04/2013 ai nn. 4746/3468;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

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

Nessuna trattandosi di società.

**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno rilevato.

**12.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna rilevata.

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

**12.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Ruolo esattoriale n.111898/91 del  
15.10.2008; Importo ipoteca: € 297.271,86; Importo capitale: € 148.000,00;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17193/3339 ; Note:  
Annotazione n.1072 del 10.07.2013 (restrizione di beni)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.6480/2013 del  
02.09.2013; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 58.054,67 ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12521/1818

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia  
SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto  
ingiuntivo n.1681 del 10.10.2014; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: €  
228.557,86 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2014 ai nn. 12407/1901

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Ruolo esattoriale n.111898/91 del  
15.10.2008; Importo ipoteca: € 297.271,86; Importo capitale: € 148.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17193/3339 ; Note:  
Annotazione n.1072 del 10.07.2013 (restrizione di beni)

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.6480/2013 del  
02.09.2013; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 58054,67 ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12521/1818

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia  
SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto  
ingiuntivo n.1681 del 10.10.2014; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: €

228557.86 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2014 ai nn. 12407/1901

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Ruolo esattoriale n.111898/91 del 15.10.2008; Importo ipoteca: € 297.271,86; Importo capitale: € 148.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17193/3339 ; Note: Annotazione n.1072 del 10.07.2013 (restrizione di beni)

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Veneto Banca S.C.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.6480/2013 del 02.09.2013; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 58.054,67 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2013 ai nn. 12521/1818

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n.1681 del 10.10.2014; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 228.557,86 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2014 ai nn. 12407/1901

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

**12.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**12.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: Non c'è condominio

Identificativo corpo: A-APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datato 25.02.2016 a firma Lazzaroni per ind. Bruno

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),**

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

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

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datato 25.02.2016 a firma Lazzaroni per.ind.Bruno**

**Indice di prestazione energetica: F**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone),**

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

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

**Millesimi di proprietà: /**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datato 19.02.2014 a firma geom.Pujatti Corrado**

**Indice di prestazione energetica: F**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/03/1981 al 15/07/1999 . In forza di denuncia di successione - registrato a Pordenone in data 15/09/1981 ai nn. 23/601 - trascritto a Pordenone in data 20/01/1984 ai nn. 779/655.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/07/1999 al 12/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/07/1999 ai nn. 92891 - registrato a Pordenone in data 03/08/1999 ai nn. 3181 - trascritto a Pordenone in data 16/07/1999 ai nn. 10184/7159.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/11/1999 al 15/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 12/11/1999 ai nn. 93208 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4685 - trascritto a Pordenone in data 17/11/1999 ai nn. 16551/11839.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/11/1999 al 24/07/2007 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/11/1999 ai nn. 93213 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4686 - trascritto a Pordenone in data 19/11/1999 ai nn. 16724/11956.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 24/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 24/07/2001 ai nn. 95011/20193 - trascritto a Pordenone in data 09/08/2001 ai nn. 12583/8975.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/03/1981 al 15/07/1999 . In forza di denuncia di successione - registrato a Pordenone in data 15/09/1981 ai nn. 23/601 - trascritto a Pordenone in data 20/01/1984 ai nn. 779/655.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/07/1999 al 12/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/07/1999 ai nn. 92891 - registrato a Pordenone in data 03/08/1999 ai nn. 3181 - trascritto a Pordenone in data 16/07/1999 ai nn. 10184/7159.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/11/1999 al 15/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 12/11/1999 ai nn. 93208 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4685 - trascritto a Pordenone in data 17/11/1999 ai nn. 16551/11839.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/11/1999 al 24/07/2007 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/11/1999 ai nn. 93213 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4686 - trascritto a Pordenone in data 19/11/1999 ai nn. 16724/11956.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 24/07/2001 ai nn. 95011/20193 - trascritto a Pordenone in data 09/08/2001 ai nn. 12583/8975.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/03/1981 al 15/07/1999 . In forza di denuncia di successione - registrato a Pordenone in data 15/09/1981 ai nn. 23/601 - trascritto a Pordenone in data 20/01/1984 ai nn. 779/655.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/07/1999 al 12/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/07/1999 ai nn. 92891 - registrato a Pordenone in data 03/08/1999 ai nn. 3181 - trascritto a Pordenone in data 16/07/1999 ai nn. 10184/7159.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/11/1999 al 15/11/1999 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 12/11/1999 ai nn. 93208 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4685 - trascritto a Pordenone in data 17/11/1999 ai nn. 16551/11839.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/11/1999 al 24/07/2007 . In forza di atto di cessione di quote a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 15/11/1999 ai nn. 93213 - registrato a Pordenone in data 02/12/1999 ai nn. 4686 - trascritto a Pordenone in data 19/11/1999 ai nn. 16724/11956.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 24/07/2001 ai nn. 95011/20193 - trascritto a Pordenone in data 09/08/2001 ai nn. 12583/8975.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C-NEGOZIO

15. **PRATICHE EDILIZIE (Allegate):**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78**

Numero pratica: Nulla Osta del 30.09.1957

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78**

Numero pratica: Permesso di costruzione n.10025

Rilascio in data 23/04/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1971 al n. di prot. 38045

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78**

Numero pratica: DIA

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 00/04215

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: Nulla Osta del 30.09.1957

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78**

Numero pratica: Permesso di costruzione n.10025

Rilascio in data 23/04/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1971 al n. di prot. 38045

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: DIA

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 00/04215

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: Nulla Osta del 30.09.1957

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: Permesso di costruzione n.10025

Rilascio in data 23/04/1971 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/09/1971 al n. di prot. 38045

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: DIA

Presentazione in data 25/01/2000 al n. di prot. 00/04215

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.40681/2007

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Modifica di destinazione d'uso da residenziale a commerciale

Rilascio in data 08/10/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/03/2010 al n. di prot. 87333/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

**Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Revedole n.78 e n.78/B**

Numero pratica: Edilizia Libera

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione di un servizio igienico a servizio dell'unità commerciale raccordandosi con i preesistenti impianti

Presentazione in data 02/12/2014 al n. di prot.

NOTE: L'opera assentita è stata parzialmente realizzata in quanto è priva del progettato antibagno

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO**

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Di fatto questa unità immobiliare è divisa in due distinte unità immobiliari ad uso commerciale, senza alcuna autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Note: La spesa non è quantificabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-NEGOZIO**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 37 DEL 22 settembre 2014
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato

**Note sulla conformità:**

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si consiglia di verificare se, a seguito di eventuali osservazioni/opposizioni al PRGC Adottato, eventualmente recepite dall'Amministrazione, siano intervenute modifiche alla zonizzazione ed alla normativa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 37 DEL 22 settembre 2014
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	P3 Zona per impianti ricettivi
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si consiglia di verificare se, a seguito di eventuali osservazioni/opposizioni al PRGC Adottato, eventualmente recepite dall'Amministrazione, siano intervenute modifiche alla zonizzazione ed alla normativa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-APPARTAMENTO





Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pesime**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non rilevabili**  
- Note: Presenza di infiltrazioni d'acqua piovana a soffitto dell'ultimo piano

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di scaglie di marmo** condizioni: **scarse**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **graniglia** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> - Note: Presenza di infiltrazioni d'acqua piovana a soffitto dell'ultimo piano
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di scaglie di marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00	€ 350,00
				<b>137,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto C-NEGOZIO**

In sopralluogo di è accertato che l'unica unità immobiliare che originariamente occupava il piano terra è stata divisa mediante tramezzatura ricavando di fatto due unità immobiliari indipendenti ad uso commerciale locati a terzi. Il negozio orientato a Nord-Est comprende il vano di vendita, il retro bottega ed il servizio igienico con anti wc. Il negozio orientato a Nord-Ovest comprende al piano terra il vano di vendita, il retro bottega con wc ubicato in angusto spazio e non completamente delimitato da pareti; dalla ripida scala si accede allo scantinato adibito a magazzino che si sviluppa su circa metà della superficie complessiva del piano terra e non è razionalmente utilizzabile causa l'accesso poco agevole.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00564240935

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

ha un'altezza interna di circa: mt.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di scaglie di marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Dichiarazione di conformità del 26.01.2010 ditta Brusadin Dino, redatta precedentemente alla suddivisione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non dimostrata</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00	€ 1.050,00
Scantinato	sup lorda di pavimento	68,00	0,30	20,40	€ 1.050,00

157,40

**Accessori:**

C-NEGOZIO.1 Parcheggio	posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq Valore a corpo: € <b>2.000,00</b> Note: Area fronte strada destinata a parcheggio e manovra (Mapp.865)
---------------------------	--

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

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

### 16. 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 - Pordenone

Borsino F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Commerciale:

OMI Pordenone - Negozi normale da € 1.100,00 a € 1.600,00

Borsino F.I.M.A.A. - Negozi usato da € 1.000,00 a € 1.600,00

Residenziale:

OMI Pordenone - Appartamenti usati da € 750,00 a € 1.100,00

Borsino F.I.M.A.A. - Appartamenti usati da € 700,00 a € 1.300,00.

**16. Valutazione corpi:****A-APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto anche conto della mancanza della scala per raggiungere il primo piano sebbene i costi e l'eventuale redistribuzione degli spazi sono quantificabili solamente a seguito di puntuale progettazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	137,00	€ 350,00	€ 47.950,00

Valore corpo	€ 47.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.950,00

**B-APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto anche conto della mancanza della scala per raggiungere il primo piano sebbene i costi e l'eventuale redistribuzione degli spazi sono quantificabili solamente a seguito di puntuale progettazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	137,00	€ 350,00	€ 47.950,00

Valore corpo	€ 47.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.950,00

**C-NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1] con annesso Parcheggio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	137,00	€ 1.050,00	€ 143.850,00
Scantinato	20,00	€ 1.050,00	€ 21.420,00

Valore corpo	€ 165.270,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 167.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1677.270,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	137,00	€ 47.950,00	€ 47.950,00
B-APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	137,00	€ 47.950,00	€ 47.950,00
C-NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1] con annesso Parcheggio	157,40	€ 167.270,00	€ 167.270,00
				<b>€ 263.170,00</b>

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 25% 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:	€ 65.792,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 194.177,50</b>
---	---------------------

Data generazione:  
11.03.2016

L'Esperto alla stima  
Per.Ind. Bruno Lazzaroni