

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **255/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione**

**Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda**

**Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto**

**Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 0434376015

**Email:** franco@studiopizzioli.it

**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

**INCARICO**

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 24 agosto 2015, nell'Esecuzione Immobiliare n° 255/2014, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, [REDACTED] [REDACTED] in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 4 settembre 2015, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

**ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- con nota dd 5 ottobre 2015, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, al signor [REDACTED] esecutato, al sostituto del Custode, ed all'avv.to Ezio Novelli, legale patrocinatore dell'esecutante, presso le rispettive sedi, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 16 ottobre 2015 alle ore 09:00 presso gli immobili staggiti siti in comune di Roveredo in Piano via Pionieri dell'Aria, 97, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al giorno successivo 19 sempre alle ore 09:00, nello stesso luogo; viene comunicato inoltre che in tale sede verranno concordati i tempi e modalità dei sopralluoghi presso gli altri immobili oggetto d'esecuzione;
- il giorno ed all'ora su stabilite sono presenti in loco il geom. Michele Tomasella, collaboratore del sostituto del custode e la signora [REDACTED] coniuge dell'esecutato e cointestataria del bene, vengono iniziate le operazioni peritali consistenti nella redazione del verbale d'accesso e nel fotografico; le altre operazioni tecniche di rito vengono rinviate a tempi successivi in quanto, essendo l'immobile soggetto a fondo patrimoniale, la signora Tomasi Manuela chiede tempo per approfondire il problema;
- in data 1° novembre 2015, per problematiche sorte durante l'esame degli atti tecnici - amministrativi e per la problematica relativa ai beni posti in fondo patrimoniale, viene chiesta proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale, proroga concessa;
- In data 21 dicembre 2015, previ accordi telefonici, si proseguono le operazioni peritali consistenti nel rilievo plani-altimetrico, fotografico e descrittivo delle unità immobiliari

staggite ubicate in comune di Pordenone in Pizzetta Ottoboni, 10 e via Toti, 22;

- in tempi diversi:
  - vengono accertati ed estratte copie dei provvedimenti edilizi presso i comuni di Roveredo in Piano e Pordenone;
  - vengono effettuati gli accertamenti e prodotta documentazione di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari di Pordenone e presso l'Archivio Notarile Udine e Pordenone;
  - vengono richiesti e rilasciati, alle rispettive amministrazioni condominiali, i bilanci di gestione;
- con provvedimento del 21 gennaio 2016 il Giudice dell'Esecuzione invita lo scrivente a procedere con le operazioni peritali esclusivamente con riguardo ai beni non costituiti in fondo patrimoniale.

5/11/16

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

foglio 20, particella 2189, subalterno 25, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10 , interno 11, piano 4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie totale mq. 60 escl aree scoperte mq. 59, rendita € 515,17

**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:**

foglio 20, particella 2189, subalterno 41, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10, piano SI, comune Pordenone, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 6, superficie catastale mq. 7, rendita € 19,83

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda

**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

foglio 21, particella 77, subalterno 49, indirizzo via Toti,22, piano 4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 1, superficie catastale mq. 38, escl. aree scop. mq. 35, rendita € 173,01

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto

**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:**

foglio 20, particella 2189, subalterno 75, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10, piano s1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita € 49,58

**Bene:** via Colombo - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano

**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

proprietario per 1/2

proprietaria per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di Roveredo in Piano, foglio 6, particella 590, qualità semin.

arb. 2°, superficie catastale are 29.15, reddito dominicale: € 21,08, reddito agrario: € 13,55,

[REDACTED], proprietario per 1/2

[REDACTED], proprietaria per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di Roveredo in Piano, foglio 6, particella 591, qualità semin. arb. 2°, superficie catastale are 0.60, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,28,

[REDACTED], proprietario per 1/2

[REDACTED] proprietaria per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di Roveredo in Piano, foglio 6, particella 465, qualità relitto stradale, superficie catastale are 01.60, reddito dominicale: € ==, reddito agrario: € ==

## 2. Possesso

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Possesso:** in uso dal titolare e propria famiglia

**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Possesso:** in uso dal titolare e propria famiglia

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda

**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49

**Possesso:** in uso dal titolare e propria famiglia

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto

**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75

**Possesso:** in uso dal titolare e propria famiglia

**Bene:** via Pionieri dell'Aria, 97 - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano

**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano

**Possesso:** in uso dal titolare e propria famiglia

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

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

**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

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

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda  
**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto  
**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** via Pionieri dell'Aria, 97 - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano  
**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda

**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto

**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** via Pionieri dell'Aria, 97 - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano

**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda  
**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto  
**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75  
**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** via Pionieri dell'Aria, 97 - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotti:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano  
**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano  
**Comproprietari:** [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione  
**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25  
**Misure Penali:** Non accertate  
**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41  
**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda  
**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49  
**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto  
**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75  
**Misure Penali:** Non accertate

**Beni:** via Colombo - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano  
**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano  
**Misure Penali:** Non accertate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Corpo:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Continuità delle trascrizioni:** null

**Corpo:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Continuità delle trascrizioni:** positivo

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda

**Corpo:** 2.1 Mansarda - F21M77S49

**Continuità delle trascrizioni:** positivo

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto

**Corpo:** 3.1 Posto auto - F20M2189S75

**Continuità delle trascrizioni:** positivo

**Bene:** via Colombo - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano

**Corpo:** 4.1 Terreni in Roveredo in Piano

**Continuità delle trascrizioni:** positivo

## 8. Prezzo

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione

**Prezzo da libero:** € 53.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda

**Prezzo da libero:** € 19.600,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto

**Prezzo da libero:** € 16.600,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** via Pionieri dell'Aria, 97 - capoluogo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano

**Prezzo da libero:** € 13.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in Pordenone (Pordenone)  
Località/Frazione capoluogo

**Lotto: Lotto 1 - Condominio Ottoboni abitazione**

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: 1.1 Appartamento - F20M2189S25.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINO OTTOBONI CORPO A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 20, particella 2189, subalterno 25, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10, interno 11, piano 4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie totale mq. 60 escl aree scoperte mq. 59, rendita € 515,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: In tabella millesimale allegato "E" all'atto di compravendita a rogiti notaio Guido Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20 marzo 1996 l'unità immobiliare di cui la presente è identificata con n° 14 (sub 28) a cui compete la quota di 9,66 millesimi - Allegati 1.3.1 e 1.3.2

Identificativo corpo: 1.2 Cantina - F20M2189S41.

Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 20, particella 2189, subalterno 41, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 6, superficie mq. 7, rendita € 19,83

Millesimi di proprietà di parti comuni: In tabella millesimale allegato "E" all'atto di compravendita a rogiti notaio Guido Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20 marzo 1996 l'unità immobiliare di cui la presente è identificata con n° 41 (sub 41) a cui compete la quota di 0,49 millesimi - **Allegati 1.3.1 e 1.3.2**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile, denominato Condominio Ottoboni corpo A, di cui fanno parte le unità staggite sorge al centro del capoluogo comunale all'inizio di una delle più antiche viabilità, toponomasticamente Corso Garibaldi, che nel suo prosieguo raggiunge, attraverso Piazzetta Cavour e Corso Vittorio Emanuele, altra via antica, il Palazzo Comunale.

Esso è posizionato ad angolo nord-ovest del crocevia Corso Garibaldi, via Oberdan, asse viario che conduce alla stazione ferroviaria e a proseguire all'ingresso autostradale, largo San Giovanni, altro importante incrocio con diramazioni verso la periferia in direzione nord ed ovest, e via XXX Aprile viabilità di interesse locale.

Esso si sviluppa con corpo di fabbrica a pianta rettangolare a dieci piani fuori terra ed uno al piano nell'interrato. Al piano terra, in fregio Corso Garibaldi e via XXX Aprile corre un ampio porticato ad uso pubblico su cui si affacciano le vetrine delle attività commerciali ivi insistenti.

Analoga caratteristica corre lungo il lato maggiore interno contermina ad area scoperta alberata e pavimentata con percorso pedonale, di terze proprietà, ma comunque aperta all'uso pubblico, denominata Piazzetta Ottoboni che consente il collegamento diretto tra via Cairoli e via XXX Aprile, il quarto lato, minore, è aderente o comune ad altro corpo di fabbrica.

La struttura condominiale si eleva per i primi due piani in unico corpo, delimitati dal porticato di cui sopra su tre lati e da un androne corrente al quarto lato annettendo Piazzetta Ottoboni a Corso Garibaldi, per poi proseguire in elevazione, con il secondo e terzo piano a figura geometrica ad "U" il cui lato aperto aderisce al corpo di fabbrica attiguo e quindi con altri sette livelli in unico

corpo ma solo nella parte interessante la porzione prospettante su Piazzetta Ottoboni.

Il contesto urbanistico è quello tipico del centro urbano di un capoluogo provinciale ovvero zona a forte intensità abitativa, strade con notevole flusso veicolare, non essendo in quel tratto posto il vincolo di traffico limitato, parcheggi caotici se non a pagamento, all'opposto vi è la presenza di attività commerciali, anche di primaria necessità, di servizio, direzionali ecc.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo stesso.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** area fiume Noncello.

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele - Castello di Torre.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico urbano

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 1.1 Appartamento - F20M2189S25**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone), Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINIO OTTOBONI CORPO A**

Occupato da in uso del titolare e della propria famiglia

**Identificativo corpo: 1.2 Cantina - F20M2189S41**

**Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone), Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

Occupato da tenuta in uso dal titolare e propria famiglia

### 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:

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza Sequestro Conservativo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/02/2010 ai nn. 132/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/02/2010 ai nn. 2.887/1.970; Il sequestro viene autorizzato fino alla concorrenza dell'importo di € 850.000,00 Annotazione presentata il 8 agosto 2014 R.G. n°9.208 R.P. 970 Sentenza di condanna esecutiva.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento - F20M2189S25**

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza di Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 28/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/02/2010 ai nn. 2.077/1.454; Sequestro Conservativo dei beni mobili ed immobili di [REDACTED] delle somme e cose a lui dovute, sino alla concorrenza di € 449.747,11..

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Appartamento - F20M2189S25**

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 132/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/02/2010 ai nn. 2.887/1.970; Il sequestro viene autorizzato fino alla concorrenza dell'importo di € 850.000,00 Annotazione presentata il 8 agosto 2014 R.G. n°9.208 R.P. 970 Sentenza di condanna esecutiva.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Cantina - F20M2189S41**

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza di Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 28/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/02/2010 ai nn. 2.077/1.454; Sequestro Conservativo dei beni mobili ed immobili di [REDACTED] [REDACTED] o delle somme e cose a lui dovute, sino alla concorrenza di € 449.747,11..

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1.2 Cantina - F20M2189S41**

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

A) Con atto ricevuto dal notaio Candiani Carlo di Venezia in data 15 marzo 1996 rep. n° 45851, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 5 aprile 1996 ai n.ri 4245/3229 di formalità tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] stato costituito fondo patrimoniale su beni siti in comune di Roveredo in Piano in origine F. 6 mapp. 411-249 sub 4 e 5, mapp. 94 -227 e successive variazioni, comunque non oggetto della presente relazione. - **Allegato G.2**

B) Con atto ricevuto dal notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 13 gennaio 1978 rep. n° 49.404, registrato a Pordenone il 30 gennaio 1978 al n° 931 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 11 febbraio 1976 ai n.ri 1562/1458 di formalità, i coniugi [REDACTED] [REDACTED], hanno manifestato la volontà di conservare la titolarità dei beni acquistati durante il matrimonio e i assoggettare i rapporti coniugali di natura patrimoniale al regime di separazione dei beni. **Allegato G.1**

**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:**

Nessuna.

**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:**

**Identificativo corpo: 1.1 Appartamento - F20M2189S25**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone), Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMI-  
NO OTTOBONI CORPO A**

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

quota determina di competenza abitazione e cantina= 85%

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
to della perizia: ( 1.700,00\*85%) = 1.445,00 €**

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

$(498,00+1.126,80+949,78)*85\%= 2.190,00 €$

**Millesimi di proprietà: 9,66 come da atto notaio G. Bevilacqua rep. 2.339/1.479**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: in fase di redazione**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuna**

**Identificativo corpo: 1.2 Cantina - F20M2189S41**

**Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone), Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: già calcolato su corpo 1.1**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: già calcolato su corpo 1.1**

**Millesimi di proprietà: 0,49 come da atto notaio G. Bevilacqua rep. 2.339/1.479**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: non soggetta**

**Indice di prestazione energetica: non soggetta**

**Note Indice di prestazione energetica: non soggetta**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuno**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: CONSAP-CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI S.p.A. con sede  
in Roma**

dal 24/09/1993 al 28/02/1997 .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Matilde Atlante di Roma in data 24/09/1993 ai nn. 7.040/3.574 - registrato a Roma in data 28/09/1993 ai nn. 43.499/I/1/b - trascritto presso Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 26/01/1993 ai nn. 11.474/8.854.

**Titolare/Proprietario:**

dal 28/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 28/02/1997 ai nn. 4.211/2.634 - registrato a Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 969/I - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 3.527/2.708. **Allegato 1.2**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Titolare/Proprietario:** CONSAP-CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI S.p.A. con sede in Roma

dal 24/09/1993 al 28/02/1997 .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Matilde Atlante di Roma in data 24/09/1993 ai nn. 7.040/3.574 - registrato a Roma in data 28/09/1993 ai nn. 43.499/I/1/b - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 26/01/1993 ai nn. 11.474/8.854.

**Titolare/Proprietario:**

dal 28/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 28/02/1997 ai nn. 4.211/2.634 - registrato a Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 969/I - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 3.527/2.708. **Allegato 1.2**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINIO OTTOBONI CORPO A**

Numero pratica: 1 - **Allegato 1.6.1**

Intestazione: CONDOMINIO OTTOBONI

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso albergo, negozi, uffici ed abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25-09-1963 al n. di prot. 32611/62-15874/63

NOTE: Tale atto al punto 14) delle prescrizioni recita" Dovrà venire rispettato quanto sottoscritto nell'impegnativa 20.8.1963 "

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINIO OTTOBONI CORPO A**

Numero pratica: 2 - **Allegato 1.6.2**

Intestazione:

Tipo pratica: variazione di intestazione

Rilascio in data 04/07/1966 al n. di prot. 21.852/R.T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINIO OTTOBONI CORPO A**

Numero pratica: 3 - **Allegato 1.6.3**

Intestazione: IMPRESA ALPI SAS

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Oggetto: variante a licenza edilizia prot. n° 32611/62-15874/63

Rilascio in data 11/06/1970 al n. di prot. 9.587/IV

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1970 al n. di prot. 25.443 - **Allegato 1.6.4**

NOTE: Con nota prot. n° 5193302/51615/A.E. del 11 ottobre 1969, il Prefetto di Pordenone autorizza l'utilizzazione delle opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16 novembre 1939, n° 2229 - **Allegato 1.6.5**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

Numero pratica: 4 - **Allegato 1.6.8**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: installazione canne fumarie collettive

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2015 al n. di prot. 9S25

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M218

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 CONDOMINO OTTOBONI CORPO A**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

**Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

Numero pratica: 1 - **Allegato 1.6.1**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso albergo, negozi, uffici ed abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/1963 al n. di prot. 32611/62-15874/63

NOTE: Tale atto al punto 14) delle prescrizioni recita " Dovrà venire rispettato quanto sottoscritto nell'impegnativa 20.8.1963 "

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

Numero pratica: 2 - **Allegato 1.6.2**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variazione di intestazione

Rilascio in data 04/07/1966 al n. di prot. 21.852/R.T.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Cantina [CN] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

Numero pratica: 3 - **Allegato 1.6.3**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante a lic ed 32611/62-15874/63

Rilascio in data 11/06/1970 al n. di prot. 9.587/IV

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1970 al n. di prot. 25.443 - **Allegato 1.6.4**

NOTE: Con nota prot. n° 5193302/51615/A.E. del 11 ottobre 1969, il Prefetto di Pordenone autorizza l'utilizzazione delle opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16 novembre 1939, n° 2229 - **Allegato 1.6.5**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

**Cantina [CN]** sito in **Pordenone (Pordenone)** CAP: 33170 frazione: capoluogo, **Piazzetta Ottoboni, 10 - cantina**

Numero pratica: 4 - **Allegato 1.6.8**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: installazione canne fumarie collettive

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2015 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25

si attesta la conformità rispetto al progetto licenziato

**Cantina [CN]** si attesta la conformità rispetto al progetto licenziato

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41

si attesta la conformità rispetto al progetto licenziato

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 37 del 22 settembre 2014 resa esecutiva con pubblicazione sul B.U.R. n° 43 del 22 ottobre 2014
Zona omogenea:	B6 – zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione si rimanda agli <b>Allegati 1.8.1 e 1.8.2</b>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	Bve – residenziale con mantenimento della volumetria esistente
Norme tecniche di attuazione	Per una migliore valutazione si rimanda agli <b>Allegati 1.9.1 e 1.9.2</b>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattui-	NO



zioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 6,00/mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.1 Appartamento - F20M2189S25  
non si attesta per mancanza di parametri certi

#### **Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 37 del 22 settembre 2014 resa esecutiva con pubblicazione sul B.U.R. n° 43 del 22 ottobre 2014
Zona omogenea:	B6 – zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione si rimanda agli <b>Allegati 1.8.1 e 1.8.2</b>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	Bve – residenziale con mantenimento della volumetria esistente
Norme tecniche di attuazione	Per una migliore valutazione si rimanda agli <b>Allegati 1.9.1 e 1.9.2</b>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 6,00/mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 1.2 Cantina - F20M2189S41  
non si attesta per mancanza di parametri certi

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **1.1 Appartamento - F20M2189S25**

I beni staggiti sono costituiti da una unità abitativa in appartamento posta al quarto piano con annessa modesta cantina al piano interrato.

L'ingresso all'unità immobiliare abitativa avviene da piazzetta Ottoboni immettendosi su atrio condominiale, da cui prende avvio la scala che, in sviluppo rettilineo con pianerottolo di piano ed interrotta da pianerottolo mezzanino, raggiunge tutti i livelli di piano, sia fuori terra che entro terra.

L'accessibilità ai vari piani avviene anche tramite ascensore posto nelle vicinanze della scala.

Al pianerottolo del piano in cui insiste l'abitazione in esame, trovano ingresso altre due unità abitative, queste due ultime poste all'estremità lungo l'asse maggiore, mentre quella in oggetto in posizione centrale con esposizione su Piazzetta Ottoboni, nord-est.

L'abitazione è costituita da ingresso-corridoio, corrente lungo il lato interno, dal quale trovano accessibilità tutti i vani che lo compongono, ad estremità dx il soggiorno-pranzo con annesso terrazzo racchiuso su tre lati con vista su Piazzetta Ottoboni, in fronte, il cucinino ed il bagno e ad estremità sx la camera da letto, tutti i locali hanno vista nord-est ovvero su Piazzetta Ottoboni.

La distribuzione interna dei vani è da ritenersi irrazionale in quanto priva di una divisione tra zona giorno e zona notte e per di più l'ingresso al bagno posizionato frontalmente alla porta d'accesso.

L'appartamento si estende per un superficie utile di mq. 51,16 con altezza utile di ml. 2,78, con annesso terrazzo coperto della superficie di mq. 3,80, compete inoltre la cantina della superficie utile di mq. 5,60 con altezza utile di ml. 2,52.

All'interno del piano interrato, sia a soffitto che a parete, corrono a vista le tubazioni di scarico nonché di degli impianti tecnologici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca l'intera struttura portante è costituita da fondazioni continue e a plinti, da in muratura del piano, da pilastratura e travi su piani fuori terra e da vano scala il tutto in conglomerato cementi-

zio armato, solai interpiano e tetto del tipo latero-cemento, tamponamenti perimetrali e tramezzature in laterizio di idoneo spessore.

Anche le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione e si possono riassumere:

- intonaci interni a malta del tipo civile;
- pavimentazione corridoi-ingresso e soggiorno in lastre di marmo levigato e lucidato;
- pavimentazione della cucina in piastrelle maiolicare decorate; -rivestimento murale alle pareti della cucina in piastrelle maiolicate decorate;
- pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicare decorate;
- rivestimento murale alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate decorate;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da lavabo a colonna, bidet e lavabo, vasca in acciaio smaltato, attacco-scarico lavatrice; tutti gli apparecchi sanitaria son dotati di rubinetteria in acciaio inox;
- pavimentazione della camera in quadrotte lamellari d'essenza rovere, tipo classico tradizionale;
- impianto idrico sanitario centralizzato, non accertabile, si suppone comunque in tubazioni zincate trafilate, atto alla fornitura di acqua calda e fredda su tutti i locali "bagnati";
- impianto di riscaldamento centralizzato, non accertabile, si suppone comunque in tubazioni in rame collegate a radiatori in acciaio;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza con infrapposti vetri semplici; -porte interne, a tutt'altezza, cieche e a vetri, del tipo tamburato su telaio in abete, compensato in pioppo ed impiallacciatura d'altra essenza;

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 54,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

abitazione	sup reale netta	51,00	1,00	51,00	€ 1.200,00
terrazza	sup reale netta	3,00	0,25	0,75	€ 1.200,00

51,75

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: Cantina [CN] di cui al punto 1.2 Cantina - F20M2189S41

Vedasi relazione "abitazione"

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 5,60

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantina	sup reale netta	5,60	0,50	2,80	€ 1.200,00

2,80

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:  
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:  
Non esiste impianto antincendio.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

### **8.2 Fonti di informazione:**

### **8.3 Valutazione corpi:**

**1.1 Appartamento - F20M2189S25. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	51,00	€ 1.200,00	€ 61.200,00
terrazza	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 62.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.100,00

**1.2 Cantina - F20M2189S41. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Appartamento - F20M2189S25	Abitazione di tipo civile [A2]	51,75	€ 62.100,00	€ 62.100,00
1.2 Cantina - F20M2189S41	Cantina [CN]	2,50	€ 3.000,00	€ 3.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.765,00
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:	€ 2.190,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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	€ 53.000,00
--	-------------

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 53.000,00

### **Lotto: Lotto 2 - Pordenone via Toti - mansarda**

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: 2.1 Mansarda - F21M77S49.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, via Toti, 22 p. 4

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 21, particella 77, subalterno 49, indirizzo via Toti, 22, piano 4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 1, superficie catastale mq. 38 escl. aree scop. mq. 35, rendita € 49,58

#### **10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto d'esecuzione insiste su complesso residenziale del tipo plurifamiliare condominiale, denominato "Condominio Canada" in comune di Pordenone su via E. Toti, asse viario di interesse locale collegante le vie principali, viale Della Libertà che conduce alla strada statale n° 13 Pontebbana, e via San Valentino e Piave che dal centro del capoluogo comunale conduce, in direzione nord-est, al comune di Cordenons. L'ambito urbanistico è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali costituito da edifici di varia consistenza, sorti, per la maggior parte, tra gli anni 1960-1970, servito da un reticolo stradale che da loro accessibilità.

Quest'ambito sorge a sud -ovest della strada statale n° 13 detta Pontebbana ed è delimitato a nord-ovest dalla via San Valentino con prosieguo su via Piave e quindi racchiudersi perimetralmente lungo gli altri lati da una quinta di vegetazione boschiva autoctona.



Quinta vegetativa interrotta da laghetti naturali, tra loro collegati da roggia, e con percorsi pedonali sia ricreativi che di raggiungimento breve del centro del capoluogo.

La viabilità di servizio interna è costituita da un reticolo ortogonale che va a collegarsi con via Libertà e via San Valentino a proseguire su via Piave.

Il transito, internamente all'ambito, si svolge in funzione di sensi marcia del tipo unico essendo la sezione stradale inadeguata a consentire il doppio senso di marcia con contestuale stallo di sosta laterale.

Nell'ambito non sono presenti strutture di servizio di primaria importanza se non un centro di culto cattolico ed una scuola materna insistenti a lato opposto di viale della Libertà.

Il complesso condominiale si sviluppa a pianta irregolare a forma di "C" aperto su corte esclusiva sistemata a giardino con piantumazione fraposta tra via Toti ed il corpo di fabbrica stesso.

Lungo via Toti, in arretramento verso la corte, è presente un'area destinata alla sosta veicolare di pertinenza dell'insediamento condominiale in oggetto.

L'edificio si estende a quattro livelli fuori terra nella parte centrale di cui il piano terra costituito da ampio spazio aperto ed a partire dal piano primo con altri tre livelli con unità abitative e suddivisi in due scale rispettivamente B e C, mentre i corpo laterali si estendono a due livelli fuori terra entrambi con unità abitative accessibili da rispettive scale contraddistinte dalle lettere A e D.

Il raggiungimento di ogni singolo livello di piano avviene su scala interna a sviluppo rettilineo con pianerottolo in ammezzato per riposo e cambio direzione, non è presente né l'ascensore né altre apparecchiature di sollevamento meccanico per eventuali esigenze in particolare per le persone aventi difficoltà motorie.

Completa la struttura il piano interrato, che si estende in pari superficie o ingombro dei piani soprastanti, destinato esclusivamente a cantine ed autorimesse pertinenziali alle unità abitative.

Lateralmente l'area scoperta è sistemata a giardino a lato sud-est ed occupata dalla rampa d'accesso al piano interrato a lato nord-ovest, mentre l'area scoperta retro, sud-ovest, è sistemata a giardino in estensione verso la zona boschiva.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale  
**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.  
**Importanti centri limitrofi:** capoluogo stesso.  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali  
**Attrazioni paesaggistiche:** area fiume Noncello.  
**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele - Castello di Torre.  
**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico urbano  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da tenuta in uso dal titolare e famiglia

## 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:

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/02/2010 ai nn. 132/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/10/2010 ai nn. 2.887/1970; Il sequestro viene autorizzato fino alla concorrenza dell'importo di € 850.000,00, annotazione presentata il 8 agosto 2014 R.G. n° 9.208 R.P. 970 Sentenza di condanna esecutiva.

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare Ordinanza di Sequestro Conservativo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/02/2010 ai nn. 28/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/02/2010 ai nn. 2.077/1.454; Sequestro Conservativo dei beni mobili ed immobili di [REDACTED] o delle somme e cose a lui dovute sino alla concorrenza di € 449.747,11.

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

A) Con atto ricevuto dal notaio Candiani Carlo di Venezia in data 15 marzo 1996 rep. n° 45851, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 5 aprile 1996 ai n.ri 4245/3229 di formalità tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] è stato costituito fondo patrimoniale su beni siti in comune di Roveredo in Piano in origine F. 6 mapp. 411-249 sub 4 e 5, mapp. 94 -227 e successive variazioni, comunque non oggetto della presente relazione. **Allegato G.2**

B) Con atto ricevuto dal notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 13 gennaio 1978 rep. n° 49.404, registrato a Pordenone il 30 gennaio 1978 al n° 931 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 11 febbraio 1976 ai n.ri 1562/1458 di formalità, i coniugi [REDACTED] hanno manifestato la volontà di conservare la titolarità dei beni acquistati durante il matrimonio e i assoggettare i rapporti coniugali di natura patrimoniale al regime di separazione dei beni. **Allegato G.1**

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

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

Non accertate

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Le spese condominiali sono congiunte all'unità immobiliare posta a livello sottostante a cui è annessa, di proprietà della signora [REDACTED]

Da un calcolo sommario si presume che le percentuali di competenza si possano stabilire nel 20% per l'unità staggita e per l'altro 80% per l'abitazione [REDACTED] pertanto si ha:

€ 4.250,00 x 20% = € 850,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.284,54 x 20% = € 456,91

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di redazione

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 29/12/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua in data 29/12/1980 ai nn. 54.675/8.874 - registrato a Pordenone in data 12/01/1981 ai nn. 345/II. **Allegato 2.2**

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1 - **Allegato 2.6.1**

Intestazione: CONDOMINIO RESIDENZA CANADA

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1975 al n. di prot. 6.880/IV

Numero pratica: 2 - **Allegato 2.6.2**

Intestazione: ing. Longino Sartor

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Demolizione immobili al F. 21 mapp. 77

Rilascio in data 12/06/1975 prot. n° 22579/IV

Numero pratica: 3 - **Allegato 2.6.3**

Intestazione: CONDOMINIO RESIDENZA CANADA'

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricato ad uso abitazioni civili

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/09/1976 prot. n° 31438/IV

Numero pratica: 4 - **Allegato 2.6.4**

Intestazione: CONDOMINIO RESIDENZA CANADA'

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricato ad uso abitazioni civili

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/04/1977 prot. n° 47932/IV/76

Abitabilità/agibilità in data 20/07/1978 al n. di prot. 49.334/IV/76 - **Allegato 2.6.7**

NOTE: altra documentazione:

- collaudo statico reso ai sensi della legge n° 1086/1971 in data 14 novembre 1977, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 21 dicembre 1977 annotato al n° 46078 - **Allegato 2.6.6;**

- autorizzazione provvisoria all'allacciamento alla pubblica fognatura emessa dal comune di Pordenone Ufficio Tutela Acque prot. n° 49672/93 del 7 dicembre 1993 - **Allegato 2.6.8;**

-denuncia pozzo esistente per uso potabile de igienico-sanitario del 22 dicembre 2000 - **Allegato 2.6.9;**

- attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio DPR n° 151/2011 art. 5, depositata presso il Comando Provinciale VVF di Pordenone in data 3 agosto 2012 prot. n° 8556, pratica VVF n° 321 220 scadenza 23 agosto 20147 - **Allegato 2.6.10.**

Numero pratica: 5 - **Allegato 2.6.5**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: variazione destinazione d'suo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 53363

Rilascio in data 25/01/1995 al n. di prot. 53363La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € lire 545.0 importo residuo: €==

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Si attesta la conformità edilizia rispetto al progetto licenziato

### 15.2 Conformità urbanistica

Non si attesta la conformità urbanistica per mancanza dei parametri

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 37 de 22 settembre 2014 resa esecutiva con pubblicazione sul B.U.R. del 22 ottobre 2014
Zona omogenea:	B2 – zona residenziale di completamento p ristrutturazione ad attuazione indiretta.
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione si rimanda agli Allegati 2.7.1 -2.7.2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	B2 – residenziale di media intensità
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione si rimanda agli Allegati 2.8.1 -2.8.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **2.1 Mansarda - F21M77S49**



Trattasi di monolocale ricavato da sotto-tetto al quarto livello, con annessa ampia terrazza, con vista sul sottostante bosco e sul laghetto denominato San Carlo.

Ad esso si accede tramite una scala a doppia rampa rettilinea che parte dal soggiorno facente parte dell'unità abitativa sottostante, di proprietà del coniuge dell'esecutato.

Con ciò a significare che l'unità in esame non gode di propria ed esclusiva accessibilità.

Di fatto essa è parte integrante dell'abitazione sottostante sin dall'epoca di costruzione dell'edificio, come dimostrato dalla variante edilizia del 9 febbraio 1977, la quale disponeva questo volume destinato a soffitta-ripostiglio e successivamente regolarizzato, nella sua reale destinazione d'uso, in funzione della legge n° 47/85.

Trattandosi di diversa titolarità tra l'abitazione sottostante e la mansarda staggita, in atti non sussiste alcun titolo costituente l'asservimento per l'uso ed il godimento del bene staggito stesso.

Si sviluppa su pianta formata da due figure geometriche rettangolari aderenti delimitate da pilastro centrale, formanti unico vano, delimitato su tre lati di muratura condominiale ed il quarto lato, in esposizione sud-ovest, con parete finestrata, la copertura-soffittatura è del tipo a doppia falda inclinata con colmo corrente lungo l'asse longitudinale del vano.

Sempre a lato sud-ovest si estende un ampio terrazzo con vista sul bosco e laghetto naturali sottostanti nonché sulla città di Pordenone centro.

#### DATI TECNICI

Sviluppa una superficie utile pari a mq. 27,60 ed altezze utili al colmo (max) di m. 2.20 e di ml. 1,60 (min) alla quota d'imposta della linda, mentre al terrazzo si estende per ca. mq. 10,05.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca l'intera struttura portante è costituita da fondazioni continue e a plinti, da in muratura del piano, da pilastratura e travi su piani fuori terra e da vano scala il tutto in conglomerato cementizio armato, solai interpiano e tetto del tipo latero-cemento, tamponamenti perimetrali e tramezzature in laterizio di idoneo spessore.

Le finiture sono del tipo medio con pavimentazione a doghe di legno d'essenza iroco similare, serramenti esterni in legno con vetro camera, intonaci interni a malta del civile, pavimentazione della terrazza in piastrelle in gres antigelivo impianto di riscaldamento del tipo centralizzato, con radiatori in acciaio, impianto elettrico, corrente sotto traccia dotata di punti luce, prese ecc. atto a soddisfare le esigenze a cui è destina-

to, entrambi gli impianti sono collegati e fanno parte integrante dei rispettivi impianti dell'unità abitativa sottostante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 37,00

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valutazione a corpo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mansarda	sup reale netta	27,00	1,00	27,00	€ 800,00
terrazza	sup reale netta	10,00	0,25	2,50	€ 800,00

29,50

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenza

Sottocategoria: locale annesso ad unità abitativa

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

**16. Fonti di informazione:****16. Valutazione corpi:****2.1 Mansarda - F21M77S49. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mansarda	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00
terrazza	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 Mansarda - F21M77S49	Abitazione di tipo civile [A2]	29,50	€ 23.600,00	€ 23.600,00

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

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.540,00
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:	€ 460,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>16. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.600,00

**Lotto: Lotto 3 - Condominio Ottoboni - posto auto**

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

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: 3.1 Posto auto - F20M2189S75.

Posto auto [PA] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Piazzetta Ottoboni, 10 - Posto Auto

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 2189, subalterno 75, indirizzo Piazzetta Ottoboni, 10, piano s1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, superficie mq. 12, rendita € 49,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: In tabella millesimale allegato "E" all'atto di compravendita a rogiti notaio Guido Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20 marzo 1996 l'unità immobiliare di cui la presente è identificata con n° 23 (sub 58) a cui compete la quota di 1,81 millesimi **Allegati 1.3.1 – 1.3.2**

**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo stesso.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** area fiume Noncello.

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele - Castello di Torre.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico urbano

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da tenuto in uso dal titolare e famiglia

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- atto giudiziario a favore di TIROLER SPARKASSEN LEASING contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 132/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/02/2010 ai nn. 2.887/1.970; Il sequestro viene autorizzato fino alla concorrenza dell'importo di € 850.000,00 Annotazione presentata il 8 agosto 2014 R.G. n°9.208 R.P. 970 Sentenza di condanna esecutiva.

- atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza di Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 28/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/02/2010 ai nn. 2.077/1.454; Sequestro Conservativo dei beni mobili ed immobili di [REDACTED] [REDACTED] o delle somme e cose a lui dovute, sino alla concorrenza di € 449.747,11

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

A) Con atto ricevuto dal notaio Candiani Carlo di Venezia in data 15 marzo 1996 rep. n° 45851, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 5 aprile 1996 ai n.ri 4245/3229 di formalità tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] è stato costituito fondo patrimoniale su beni siti in comune di Roveredo in Piano in origine F. 6 mapp. 411-249 sub 4 e 5, mapp. 94 -227 e successive variazioni, comunque non oggetto della presente relazione. **Allegato G.2**

B) Con atto ricevuto dal notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 13 gennaio 1978 rep. n° 49.404, registrato a Pordenone il 30 gennaio 1978 al n° 931 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 11 febbraio 1976 ai n.ri 1562/1458 di formalità, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno manifestato la volontà di conservare la titolarità dei beni acquistati durante il matrimonio e i assoggettare i rapporti coniugali di natura patrimoniale al regime di separazione dei beni. **Allegato G.1**

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 20.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

**20.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**20.3 Misure Penali**

Non accertate.

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

**Spese di gestione condominiale:**

quota di competenza stallo = 15%

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € (1.700,00 \* 15% -) = € 255,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** (498,00+1.126,80+949,78)\*85%=  
= € 386,00

**Millesimi di proprietà:** 1,81 come da atto di compravendita notaio G. Bevilacqua rep. n° 2.339/1.479

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di redazione

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CONSAP-CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI S.p.A. con sede in Roma

dal 24/09/1993 al 28/02/1997

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Matilde Atlante di Roma in data 24/09/1993 ai nn. 7.040/3.574 - registrato a Roma in data 28/09/1993 ai nn. 43.499/1/1/b - trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 26/01/1993 ai nn. 11.474/8.854.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 28/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 28/02/1997 ai nn. 4.211/2.634 - registrato a Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 969/1 - trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 20/03/1997 ai nn. 3.527/2.708. **Allegati 1.2**

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1 – Allegato 1.6.1

Intestazione: BORSA S.p.A. CONDOMINIO OTTOBONI

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso albergo, negozi, uffici ed abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/1963 al n. di prot. 32611/62-15874/63

NOTE: Tale atto al punto 14) delle prescrizioni recita " Dovrà venire rispettato quanto sottoscritto nell'impegnativa 20.8.1963 "

Numero pratica: 2 – **Allegato 1.6.2**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variazione di intestazione

Rilascio in data 04/07/1966 al n. di prot. 21.852/R.T.

Numero pratica: 3 – **Allegato 1.6.3**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante a lic. Ed 32611/62-15874/63

Rilascio in data 11/06/1970 al n. di prot. 9.587/IV

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1970 al n. di prot. 25.443 **Allegato 1.6.4**

NOTE: Con nota prot. n° 5193302/51615/A.E. del 11 ottobre 1969, il Prefetto di Pordenone autorizza l'utilizzazione delle opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16 novembre 1939, n° 2229 **Allegato 1.6.5**

### 23.1 **Conformità edilizia:**

**Posto auto [PA]**

### 23.2 **Conformità urbanistica**

#### **Posto auto [PA]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 37 del 22 settembre 2014 resa esecutiva con pubblicazione sul B.U.R. n° 43 del 22 ottobre 2014
Zona omogenea:	B6 – zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione si rimanda agli – <b>Allegati 1.8.1 – 1.8.2</b>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 26/2015 del 7 luglio 2015
Zona omogenea:	Bve – residenziale con mantenimento della volumetria esistente <b>Allegati 1.9.1 – 1.9.2</b>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc. 6,00/mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

non si dichiara la conformità per mancanza di parametri

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto 3.1 Posto auto - F20M2189S75**

Si premette che in forza dell'art. 12, nono comma della Legge n° 246 del 2005 ripreso dalla sentenza emessa dalla Cassazione sez. II del 19 marzo 2014, n° 6437, è possibile trasferire in modo autonomo gli spazi per parcheggio costituitisi ai sensi dell'art. 41 sexies secondo comma della Legge n° 1150/1042.

Pertanto, preso atto che il mercato immobiliare richiede anche questa e sola tipologia di unità, si rende relazione di stima per il solo stallo veicolare staggito, scorporandolo dall'unità abitativa.

Lo stallo veicolare in oggetto insiste al piano interrato, che si estende per l'intera superficie del piano soprastante; esso è accessibile, pedonalmente, sia dalla scala ed ascensore interni allo stabile, mentre l'accesso carraio avviene da rampa esterna posizionata nella piazzetta e raggiungibile da via XXX Aprile.

Tra via XXX Aprile e l'ingresso della rampa è installata una sbarra ad apertura automatica.

La rampa carrabile insiste, sin dai tempi della costruzione 1963-1970, su area di terze proprietà ed è al servizio anche di altre unità, di analoga destinazione, non facenti parte del complesso condominiale in oggetto.

L'ingresso alla zona parcheggio su cui insiste lo stallo in oggetto è delimitata da un portone grigliato ad apertura automatica.

All'interno del vano, sia a soffitto che a parete, corrono a vista le tubazioni di scarico nonché di degli im-

pianti tecnologici.

Lo stallo veicolare occupa una superficie di mq. 12,00 ed altezza del piano mt. 2,52

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca l'intera struttura portante è costituita da fondazioni continue e a plinti, da in muratura del piano, da pilastratura e travi su piani fuori terra e da vano scala il tutto in conglomerato cementizio armato, solai interpiano e tetto del tipo latero-cemento, tamponamenti perimetrali e tramezzature in laterizio di idoneo spessore.

Anche le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione e si possono riassumere:

- intonaci interni a malta del tipo civile al grezzo;
- pavimentazione a liscio di cemento;
- serramenti esterni in profilo metallico con infrapposti vetri semplici;
- impianto elettrico corrente a vista e dotato di idonei punti luce all'uso per cui è stato realizzato;

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### CrITERI estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

3.1 Posto auto -identificato al n. 3.1 posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva F20M2189S75.1 di 12 mq  
Box doppio in pa-Valore a corpo: € 20.000,00  
rallelo

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## **2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **24. Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

**24. Fonti di informazione:****24. Valutazione corpi:****3.1 Posto auto - F20M2189S75. Posto auto [PA] con annesso Box doppio in parallelo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 Posto auto - F20M2189S75	Posto auto [PA] con annesso Box doppio in parallelo	0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

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

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 3.000,00
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:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.600,00



Beni in **Roveredo In Piano (Pordenone)**  
Località/Frazione **capoluogo**  
via Pionieri dell'Aria, 97

Edicom Finance  
S.p.A.  
Via S. Maria della Groviera, 1  
33010 - Rovereto (TN)  
Tel. 0461/220001  
Fax 0461/220002  
www.edicom.it

### **Lotto: Lotto 4 - Terreni Roveredo in Piano**

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

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

#### **25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **4.1 Terreni in Roveredo in Piano.**

agricolo sito in **Roveredo In Piano (Pordenone)** CAP: 33080 frazione: **capoluogo**,  
via **Pionieri dell'Aria, 97**

#### **Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

#### **Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### **Intestazione:**

[redacted] proprietari per 1/2  
[redacted] proprietari per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di **Roveredo in Piano**, foglio 6, particella 590, qualità semin. arb. 2°  
superficie catastale are 29.15, reddito dominicale: € 21,08, reddito agrario: € 13,55

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### **Intestazione:**

[redacted] proprietari per 1/2  
[redacted] proprietari per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di **Roveredo in Piano**, foglio 6, particella 591, qualità semin. arb. 2° ,  
superficie catastale are 00.60, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,28

#### **Identificato al catasto Terreni:**

##### **Intestazione:**

[redacted] , proprietari per 1/2  
[redacted] proprietari per 1/2 ,  
sezione censuaria comune di **Roveredo in Piano**, foglio 6, particella 465, qualità relitto strada-  
le, superficie catastale are 01.60, reddito dominicale: € ==, reddito agrario: € ==

## 26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di area di natura prettamente rurale sita in comune di Roveredo in Piano a lato nord di via Colombo, asse viario di recente formazione avente funzione di rendere meno gravoso il traffico lungo il centro del paese, che si svolge lungo le direttrici Aviano-Porcia-Budoia e Fontanafredda.

Urbanisticamente è inserita in un contesto residenziale del tipo rado sviluppatosi tra gli 1960-1970, particolarmente lungo la viabilità principale.

Con l'avvento della strumentazione urbanistica, l'ambito è da diversi anni congelato alla possibilità di nuova edificazione ma consentendo interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

Quanto in esame trovasi posizionato a ca. mt 1000 a nord del centro del paese di Roveredo in Piano, quindi di scomodità ad accedere ai servizi generali necessari al fabbisogno quotidiano o quasi non essendo intervenuta alcuna struttura rivolta alla riqualificazione della zona quali, a semplice titolo, viabilità secondarie di annessione al contesto del paese.

Al contrario il nuovo asse viario, via Colombo, ha formato un diaframma tra il nucleo abitato del capoluogo comunale e l'ambito in cui è inserita l'area in esame

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Aviano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** collegamento automobilistico pubblico line a Pord Km. 7 da Pordenone Km 6 da Aviano

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall' esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- atto giudiziario a favore di TIROLER SPARKASSEN LEASING contro MariotteGiovanni

Battista; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 132/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/02/2010 ai nn. 2.887/1.970; Il sequestro viene autorizzato fino alla concorrenza dell'importo di € 850.000,00 Annotazione presentata il 8 agosto 2014 R.G. n°9.208 R.P. 970 Sentenza di condanna esecutiva.

- atto giudiziario a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Ordinanza di Sequestro Conservativo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 04/02/2010 ai nn. 28/2010 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/02/2010 ai nn. 2.077/1.454; Sequestro Conservativo dei beni mobili ed immobili di [redacted] [redacted] delle somme e cose a lui dovute, sino alla concorrenza di € 449.747,11..

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

A) Con atto ricevuto dal notaio Candiani Carlo di Venezia in data 15 marzo 1996 rep. n° 45851, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 5 aprile 1996 ai n.ri 4245/3229 di formalità tra i coniugi [redacted] [redacted] è stato costituito fondo patrimoniale su beni siti in comune di Roveredo in Piano in origine F. 6 mapp. 411-249 sub 4 e 5, mapp. 94 -227 e successive variazioni, comunque non oggetto della presente relazione. **Allegato G.2**

B) Con atto ricevuto dal notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 13 gennaio 1978 rep. n° 49.404, registrato a Pordenone il 30 gennaio 1978 al n° 931 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 11 febbraio 1976 ai n.ri 1562/1458 di formalità, i coniugi [redacted] [redacted] hanno manifestato la volontà di conservare la titolarità dei beni acquistati durante il matrimonio e i assoggettare i rapporti coniugali di natura patrimoniale al regime di separazione dei beni. **Allegato G.2**

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*28.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*28.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Non accertate

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

F. 6 mapp. 590-591 (ex 95 e 96)

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietario/i ante ventennio al . In forza di al ventennio .

Titolare/Proprietario:

[redacted] per una metà ciascuno  
dal 07/08/1996 al 18/09/1996

In forza di denuncia di successione di [redacted] apertasi il 7 agosto 1996, registrata a Pordenone in data 31/08/1996 ai nn. 17/ vol. 854, trascritta a Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 03/05/1997 ai nn. 5.181/3.929

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: negativa

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietario per 1/2  
[redacted] proprietaria per 1/2  
dal 18/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Severino Pirozzi in data 18/09/1996 ai nn. 51.040/15.440 - registrato a Pordenone in data 23/09/1996 ai nn. 2.962/iv - trascritto a Conservatoria dei RRll di Pordenone in data 23/09/1996 ai nn. 10.786/7.774. **Allegato 3.3.1**

F. 6 mapp. 465

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietari per 1/2  
[redacted] proprietari per 1/2  
dal 24/10/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Roveredo in Piano in data 24/10/1997 ai nn. 1.114 - registrato a Pordenone in data ai nn. - trascritto a Conservatoria dei

RRII di Pordenone in data 09/03/1999 ai nn. 3.504/2.666 . **Allegato 3.3.2**

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**31.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**31.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Formazione PRGC approvato con Delibera C.C. n° 36 del 7 giugno 1997, resa esecutiva con DPGR 0397/Pres del 24 novembre 1997 in vigore dal 18 dicembre 1997 e a seguire diverse varianti che comunque non hanno modificato la destinazione
Norme tecniche di attuazione:	Per una migliore valutazione vedasi <b>Allegati 3.7.1 e 3.7.2</b>

**Note sulla conformità:**

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: agricolo di cui al punto 4.1 Terreni in Roveredo in Piano**

Trattasi di area di natura prettamente rurale ubicata a ca. mt. 100 ad ovest di via Pionieri dell'Aria e a ca. mt. 900 a nord della piazza del paese.

Attualmente è sistemata a parco alberato con piantumazioni di varie essenze e frutteti posizionati in linea e a macchia con interposti ampi spazi erbosi, in particolare è ancora presente la piantumazione autoctona e spontanea che delimitava il relitto stradale.

Essa fa parte del compendio residenziale insistente presso l'area attigua di medesima titolarità.

A giacitura pianeggiante, sviluppa una configurazione planimetrica rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione sud-nord ovvero perpendicolarmente a via Colombo ed è recintata lungo i lati delimitanti i confini da struttura costituita da zoccolo in calcestruzzo con copertina superiore in mattoni a vista con pali lignei trattati e rete metallica .

Non è delimitata da recinzione lungo il lato nord essendo in continuità con altra area di pertinenza della vicina abitazione come sopra descritto.

A partire dal vertice ovest dell'area si sviluppa la piazzola carraia d'accesso all'area stessa.

Essa, posizionata in arretramento alla sede stradale, è delimitata da lateralmente da setti un muratura con installato all'estremità interna il cancello in legno su struttura metallica ad apertura elettrica a due ante. In prossimità del vertice nord-ovest insiste parte di una struttura costituita da pali in legno e rete metallica destinata a ripostiglio. Tale manufatto è privo di valore economico.

Morfologicamente essa é inserita nel contesto dell'estensione lungo il limite sud-occidentale della conoide del fiume Cellina, che qui si presenta con una pendenza media del 1% in direzione NE-SW.

La colonna stratigrafia é formata di un leggero strato, mediamente circa cm. 40, di terreno vegetale, per poi estendersi fino a profondità notevole con materiale ghiaioso di pezzatura media e grossa con presenza di sabbia in grande quantità.-

Ciò a significare il mediocre grado di fertilità in natura ma comunque reso di maggior interesse a seguito della possibilità irrigua.-

Le particelle n.ri 590 e 591 del F. 6 sono state originare dal frazionamento della particella n.ro 550 di are 29.75 a sua volta originata dal frazionamento delle originarie particelle 94-95-96, che trascrivo a seguito:

F. 6 mapp. 94-95-96 vengono fusi originando la particella n.ro 549 di are 49.90 a sua frazionata originando le particelle n.ro 550 di are 29.75 e n.ro 551 di are 20.15 - frazionamento n° 94220/2005 del 23.08.2005 -, successivamente con tipo mappale n° 94224/2005 del 01.08.2005 la particella n.ro 411 di are 0.10 viene fusa con la particella 511 originando la nuova particella n.ro 411 dia are 20.25.

Quanto sopra a dimostrazione che la superficie pari a mq. 905 facente parte dell'attuale 765 (ex 551 varia-

to d'ufficio per bonifica identificativo catastale a seguito di allineamento mappe) non rientra in fondo patrimoniale.

La particella F. 6 mapp. 591, non viene stimata in quanto trattasi di una fascia di terreno destinata a sede stradale quale allargamento di via Colombo i cui atti di trasferimento della titolarità sono in fase d'istruttoria

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED] : 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.075,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno F. 6 mapp. 590-465	sup reale lorda	3.075,00	1,00	3.075,00	€ 10,00

**3.075,00**

Ambiente:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### 3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 32. Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della

medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

**32. Fonti di informazione:****32. Valutazione corpi:****4.1 Terreni in Roveredo in Piano. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno F. 6 mapp. 590-465	3.075,00	€ 10,00	€ 30.750,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.375,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
4.1 Terreni in Roveredo in Piano	agricolo	3.075,00	€ 10,00	€ 24.600,00

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

Riduzione del 15% 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:	€ 2.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.000,00



ALLEGATI

**G: generali**

G.1 - convenzione matrimoniale

G.2 - fondo patrimoniale

**1: Lotti 1 – 3 Condominio Ottoboni F. 20 mapp. 2189 sub 25-41-75 Pordenone**

1.1 - estratto mappa

1.2 - titolo di proprietà

1.3.1 - regolamento condominiale in atti notaio G. Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20.03.1996

1.3.2 - tabelle millesimali in atti notaio G. Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20.03.1996

1.4 - visure catastali storiche

1.5.1 - planimetria in atti catastali sub 25 abitazione

1.5.2 - planimetria in atti catastali sub 41 cantina

1.5.3 - planimetria in atti catastali sub 75 stallo veicolare

1.6.1 - licenza edilizia del 25-09-1963

1.6.2 - licenza edilizia del 04-07-1966

1.6.3 - licenza edilizia del 11-06-1970

1.6.4 - certificato di abitabilità

1.6.5 - autorizzazione prefettizia opere in c.a

1.6.6 - autorizzazione passo carraio

1.6.7 - autorizzazione provv. allacciamento pubblica fognatura

1.6.8 - comunicazione attività libera 04.06.2015

1.7.1 - ascensore libretto di immatricolazione

1.7.2 - ascensore verbale di verifica 2014

1.8.1- estratto PRGC in vigore

1.8.2- estratto NTA al PRGC in vigore

1.9.1- estratto PRGC adottato

1.9.2- estratto NTA al PRGC adottato

1.10- documentazione fotografica

**2: Lotto 2 Condominio Canada F. 21 mapp. 77sub 49 Pordenone**

2.1 - estratto mappa

2.2 - titolo di proprietà

2.3.1 - regolamento condominiale in atti notaio G. Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20.03.1996

2.3.2 - tabelle millesimali in atti notaio G. Bevilacqua d Pordenone rep. n° 2.339/1.479 del 20.03.1996

2.4 - visure catastali storiche

2.5 - planimetria in atti catastali sub 25 abitazione

2.6.1 - licenza edilizia del 23-05-1975

2.6.2 - licenza edilizia del 12-06-1975

2.6.3 - licenza edilizia del 09-09-1976

2.6.4 - concessione edilizia del 13-04-1977

2.6.5 - concessione in sanatoria Legge n° 47/195

2.6.6 - collaudo statico

2.6.7 - certificato di abitabilità

2.6.8 - autorizzazione provv. allacciamento pubblica fognatura

2.6.9 - denuncia pozzo

2.6.10 - rinnovo CPI

2.7.1 - estratto PRGC in vigore

- 2.7.2 - estratto NTA al PRGC in vigore
- 2.8.1 - estratto PRGC adottato
- 2.8.2 - estratto NTA al PRGC adottato
- 2.9 - documentazione fotografica

**3: Lotto 4 terreno in Roveredo in Piano**

- 3.1 - estratto mappa
- 3.2 - dimostrazione grafica stralcio fondo patrimoniale
- 3.3.1 - titolo di proprietà rep. 51040 notaio Pirozzi (ex mapp. 95-96)
- 3.3.2 - titolo di proprietà rep 1114 comune di Roveredo in Piano (mapp. 465)
- 3.4.1 - visura storica mapp. 465
- 3.4.2 - visura storica mapp. 590
- 3.4.3 - visura storica mapp. 591
- 3.5 - elab tec costituzione mapp. 590-591
- 3.6 - aut. edilizia recinzione
- 3.7.1 - estratto PRGC
- 3.7.2 - estratto NTA al PRGC
- 3.8 - certificazione destinazione urbanistica
- 3.9 - documentazione fotografica

Alla data odierna non risultano trascritti ed iscritti ulteriori pesi, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ed altri oltre a quelle esposte in relazione.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima vengono depositate due copie cartacee di cui una senza allegati.

All'avv.to Ezio Novelli, legale patrocinatore dell'esecutante ed all'esecutato [REDACTED] viene inviata, tramite servizio postale con procedura raccomandata AR, su supporto CD-ROM.

La presente relazione è costituita da n° 50 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:  
30-01-2016 09:01:39

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Pizzioli**

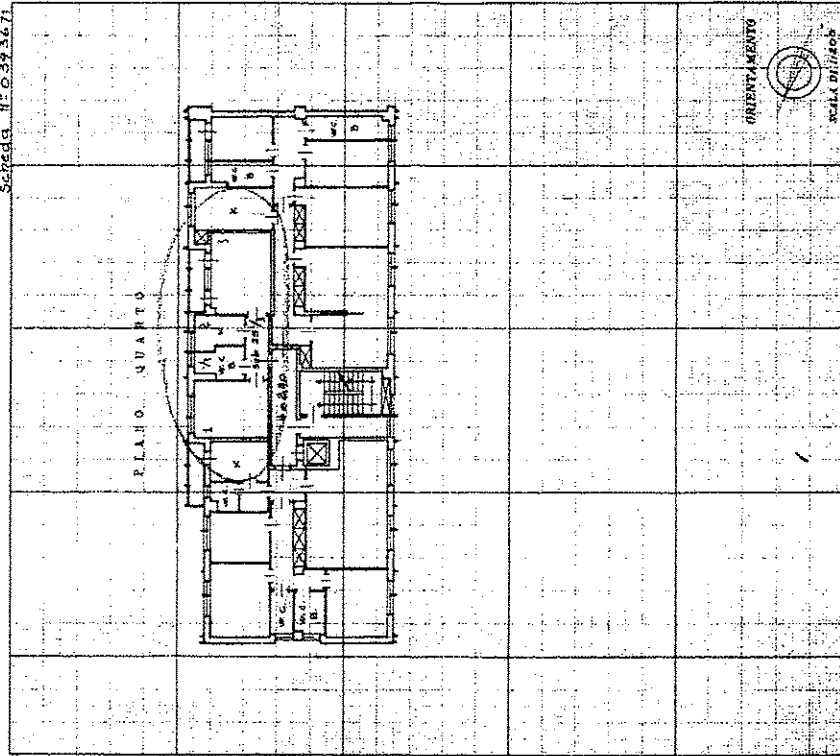
Ministero delle Finanze  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. 3 (Vice Capo Sezione Edilizia Urbana)  
L. 20  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POZZOROSI**  
Ditta **ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI** 1/a **QUERINALE**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di **POZZOROSI**

Scheda n. 037/3671



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 8  
PAG. N° 4/9

Completata dal: [REDACTED]  
Escritta all'Albo de  
della Provincia di  
Pavia il 1/1/70  
Firma: [REDACTED]

MINISTERO DEL  
BENEFICIO  
CATASTO  
EDILIZIO URBANO  
L. 20  
20

Ultima planimetria [REDACTED]

Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di POZZOROSI (GR88) - Foglio: 20 - Particella: 2189 - Subalterno: 237  
Data presentazione: 08/04/1970 - Data: 22/10/2015 - n. T25014 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (24x37) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)

10 metri

ALLEGATO 1.5.1



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



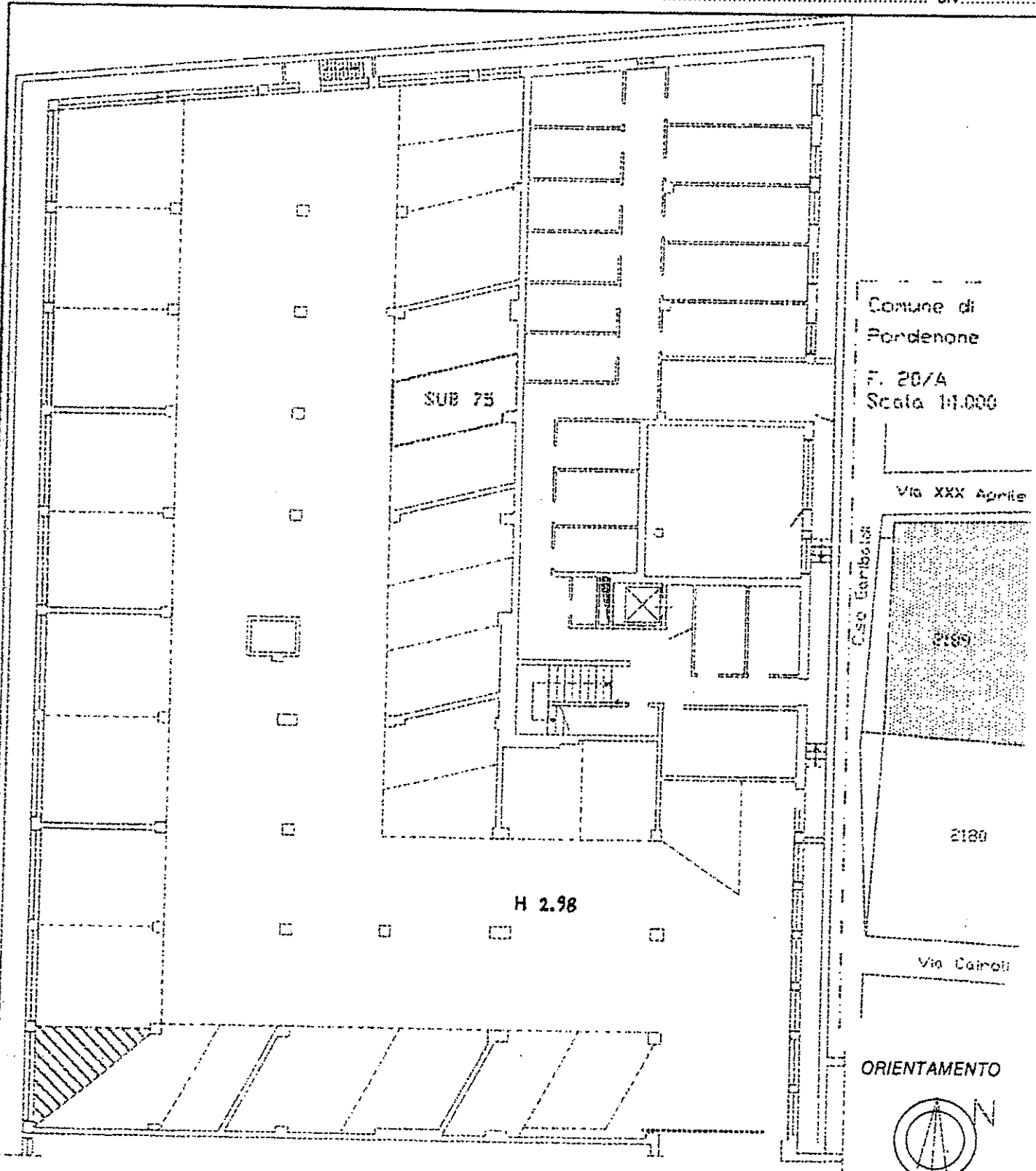
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

ALLEGATO 1.5.3 MOD. BN (CE

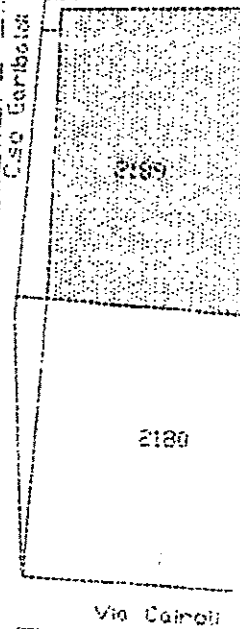
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
500  
10

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone via XXX Aprile civ. 10



Comune di Pordenone  
F. 20/A  
Scala 1:1000  
Via XXX Aprile



ORIENTAMENTO  
  
SCALA DI 1: 200

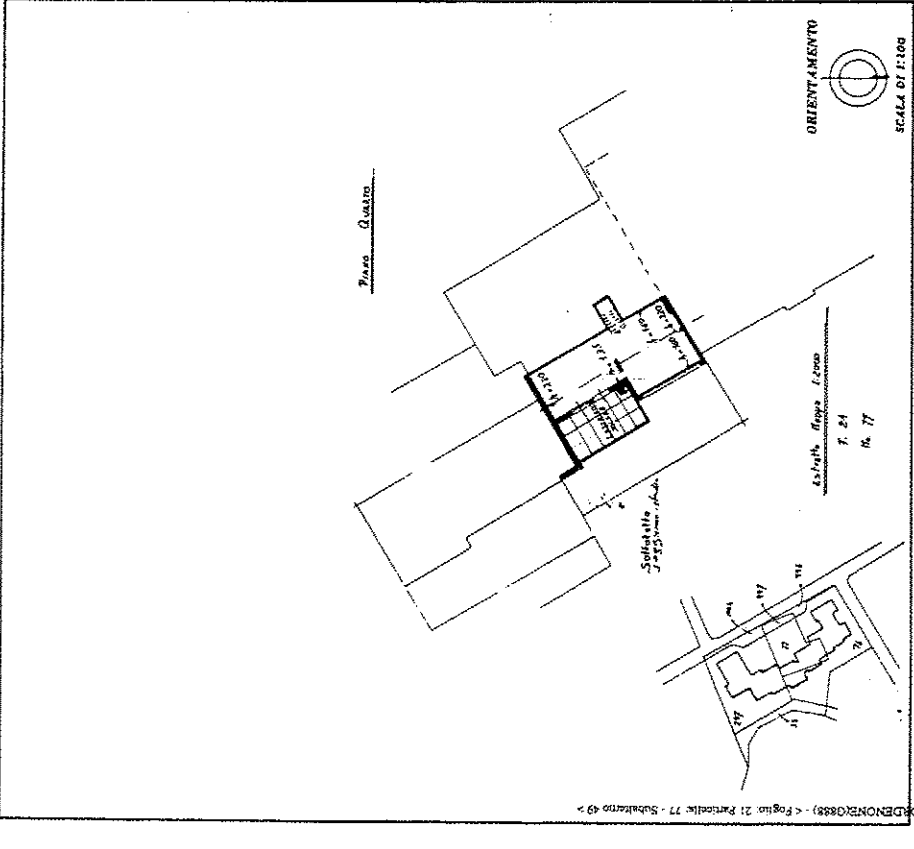
Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 20 Particella: 2189 - Subalterno 75 >

Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 18/12/1995 - Data: 15/09/2015 - n. PN0077690 - Richiedente TRIBUNALE DI PN  
F. 20 - ALL. A

Compilata dal [redacted] (titolo, cognome e nome)  
G. LIME TRI  
della provincia di Pordenone n. 586

RISERVATO ALL'UFFICIO  
36726A

Pianoimetria dell'immobile situato nel Comune di Portofenova, Via E. Toti, 21  
 Ditta [Redacted]  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Portofenova.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 DATA 24 NOV. 1989  
 PROT. N. 6154/A  
 Compiuta dal [Redacted]  
 Inizio all'Alto del [Redacted]  
 della Provincia di Bohazara  
 n. 04-21-187  
 Firmato [Redacted]



Data presentazione: 24/11/1989 - Data: 15/02/2015 - n. P/0007586 - Richiedente TRIBUNALE DI PN  
 Protocollo: 1 - Formato di seq. A3/20/11/51 - Part. di scala: 1:1