
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **220/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

**PN1-via Cantore, 47,
PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28,
PN3- commerciale via Prà, 45,
PN4-abitazione via Cantore, 94,
T1-terreni agricoli,
C1-abitazione via Aquileia, 2,
A1-alloggio via dei Rododendri**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano
Decimo

Telefono: 3397113077

Fax:

Email: archibert@libero.it

Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Categoria: Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 22, particella 1984, subalterno 32, indirizzo via generale A.Cantore, piano S1-T, comune Pordenone, categoria D/5, rendita € 4410

Corpo: B-autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 22, particella 1984, subalterno 17, indirizzo via generale A.Cantore, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 19, rendita € 63,21

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 4, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 99, superficie 121, rendita € 3236,48;

[REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 5, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 58, superficie 65, rendita € 1896,12;

[REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 6, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 62, superficie 70, rendita € 2026,89;

[REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 7, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 120, superficie 148, rendita € 3923,01

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

foglio 20, particella 1067, subalterno 8, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 132, superficie 156, rendita € 4315,31;

foglio 20, particella 1067, subalterno 9, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 123, superficie 141, rendita € 4021,08;

foglio 20, particella 1067, subalterno 10, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 117, superficie 139, rendita € 3824,93

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

foglio 20, particella 1067, subalterno 11, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 93, superficie 109, rendita € 360,23;

foglio 20, particella 1067, subalterno 12, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 60, superficie 67, rendita € 232,41;

foglio 20, particella 1067, subalterno 13, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 96, superficie 111, rendita € 371,85

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 26, particella 123, subalterno 3, indirizzo via Prà n.45, piano T-1-2, comune Pordenone, categoria C/1, classe 5, consistenza 385, superficie 482, rendita € 9285,64

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: foglio 22, particella 249, indirizzo via Generale A.Cantore, piano T-1, comune Pordenone, categoria

A/5, classe 3, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 127,82

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [redacted], sezione censuaria Pordenone, foglio 26, particella 625, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 500, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 2,71,

[redacted], sezione censuaria Pordenone, foglio 26, particella 923, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 2195, reddito dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 0,45;

[redacted], sezione censuaria Pordenone, foglio 26, particella 924, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 985, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 0,20

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [redacted] propr. per 1/2
[redacted] propr. per 1/2, foglio 39, particella 1, subalterno 4, indirizzo via Aquileia n.2, piano S1-T-1, comune Cordenons, categoria A/7, classe 2, consistenza 13, superficie 367, rendita € 1678,48

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] propr. per 1/2
[redacted] propr. per 1/2, foglio 2, particella 27, subalterno 11, indirizzo via dei Rododendri, piano T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 40, rendita € 309,87, [redacted]
[redacted] propr. per 1/2 [redacted]
[redacted] propr. per 1/2, foglio 2, particella 27, subalterno 20, indirizzo via dei Rododendri, piano S1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15, rendita € 46,68

2. Possesso

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Possesso: Libero

Corpo: B-autorimessa

Possesso: Libero

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Possesso: Libero

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Possesso: Libero

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Possesso: Libero

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Possesso: Libero

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B-autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

Corpo: B-autorimessa

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a. Veneto Banca spa, [REDACTED]

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a., Veneto Banca spa, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-autorimessa
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3
Comproprietari: Nessuno

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà
Regime Patrimoniale: separazione beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Beni: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione
Regime Patrimoniale: separazione beni
Comproprietari: Piccinin Alvaro

Beni: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione
Regime Patrimoniale: separazione beni
Comproprietari: Piccinin Alvaro

6. Misure Penali

Beni: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Misure Penali: NO

Corpo: B-autorimessa

Misure Penali: NO

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Misure Penali: NO

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Misure Penali: NO

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Misure Penali: NO

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Misure Penali: NO

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Misure Penali: NO

Beni: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

Beni: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Corpo: A-istituto di credito

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Corpo: A-commerciale via Prà

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: T1-terreni agricoli

Corpo: A-terreni in via prà

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN1-via Cantore, 47

Prezzo da libero: € 120.262,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Prezzo da libero: € 876.900,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: PN3- commerciale via Prà, 45

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 432.968,75

Lotto: PN4-abitazione via Cantore, 94

Prezzo da libero: € 38.800,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: T1-terreni agricoli

Prezzo da libero: € 40.050,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: via Aquileia, 2 - Sclavons - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: C1-abitazione via Aquileia, 2

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 148.152,88

Bene: via dei Rododendri n.30 - piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: A1-alloggio via dei Rododendri

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 20.100,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione

LOTTO: PN1-VIA CANTORE, 47

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-istituto di credito.

**Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Pordenone
(Pordenone) CAP: 33170 frazione: Torre, via generale A. Cantore, 47**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1984,
subalterno 32, indirizzo via generale A.Cantore, piano S1-T, comune Pordenone,
categoria D/5, rendita € 4410

Derivante da: VARIAZIONE del 24/11/2015 n. 21189.1/2015 in atti dal 24/11/2015

(protocollo n. PN0099477) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 97

Confini: spazi esterni su 2 lati, sub.2, altra proprietà mapp.109

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-autorimessa.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone)
CAP: 33170 frazione: Torre, via generale A. Cantore n.47**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1984, subalterno 17, indirizzo via generale A.Cantore, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 19, rendita € 63,21
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: spazi comuni sub.27 e 28, altro garage sub.18

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale in località Torre, a destinazione prevalente residenziale e commerciale.
Caratteristiche zona: normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-istituto di credito

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Pordenone (Pordenone), via generale A. Cantore, 47

Libero

Note: contratto di affitto da agenzia entrate (vedi all.6) scaduto nel 2014, immobile libero.

Identificativo corpo: B-autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), via generale A. Cantore n.47

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-istituto di credito

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 25/07/2008 ai nn. 52228/18656; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2008 ai nn. 13015/2506; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di PN in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

Identificativo corpo: B-autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 25/07/2008 ai nn. 52228/18656; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2008 ai nn. 13015/2506; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 200000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario tribunale di PN in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-istituto di credito

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Pordenone (Pordenone), via generale A. Cantore n.47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 950,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 670,00 €.

Millesimi di proprietà: 97

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pordenone (Pordenone), via generale A. Cantore n.47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi corpo A

Millesimi di proprietà: vedi corpo A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi Maurizio in data 31/07/2001 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 07/08/2001 ai nn. 12393/8850.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-istituto di credito

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi Maurizio in data 20/12/2001 ai nn. 36944 - trascritto a Pordenone in data 03/01/2002 ai nn. 61/48.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: Torre, via generale A. Cantore, 47

Numero pratica: 46430-37807

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio residenziale e commerciale nel piano di recupero n.4 loc. Torre

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/10/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/1998 al n. di prot. 39712

Dati precedenti relativi ai corpi: A-istituto di credito e B-autorimessa

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: Torre, via generale A. Cantore, 47

Numero pratica: 29143/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante al progetto C.E. n. 39712 del 15-09-1998. costruzione edificio residenziale e commerciale nel piano di recupero n.4 loc. Torre

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/06/2000 al n. di prot.

Rilascio in data 14/09/2000 al n. di prot. 29143

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2000 al n. di prot. 40785

Dati precedenti relativi ai corpi: A-istituto di credito e B-autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano realizzate partizioni interne di suddivisione dei locali non rappresentate nel progetto edilizio esibito dal comune.

Regolarizzabili mediante: variante opere interne in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: partizioni di suddivisione locali interni al piano terra ed interrato.

sanatoria opere interne: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le partizioni interne eseguite e non rappresentate nel progetto edilizio esibito dal comune, risultano invece correttamente rappresentate nelle schede catastali. Tali modifiche sono comunque sanabili con una variante per esecuzione di opere interne.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-istituto di credito

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	B2- residenziale a media densità
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. adottate in data marzo 2016, in attesa di approvazione regionale. Art.26: Z.T.O. B2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	edilizia residenziale pubblica convenzionata art.85 LR 75/1982
Estremi delle convenzioni:	convenzione edilizia con comune di

	Pordenone del 05/08/1999 e 06/08/1999
Obblighi derivanti:	l'unità in oggetto non rientra nel programma di edilizia residenziale pubblica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'intero edificio è stato realizzato nel 1998-2000, con un progetto inserito nel Piano di Recupero n.4 di Torre UMI n.6.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-istituto di credito e B-autorimessa

Descrizione: Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5] di cui al punto A-istituto di credito

L'edificio realizzato nel 2000 ha destinazione mista commercio e terziario/servizi al piano terra, residenza ai piani superiori. Si articola su tre piani fuori terra più un piano parzialmente mansardato ed uno interrato. L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano terra, con accesso diretto da porticato esterno su pubblica via. L'unità oggetto di perizia è destinata a istituto di credito e si articola al piano terra ed interrato con collegamento mediante scala diretta interna. L'immobile è realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in c.a./laterizio, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera (al piano terra), coibentazione termica con controparete interna e pannello isolante da cm.4, copertura con struttura in legno e manto esterno in laterizio e lattonerie in rame. Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno, controsoffitto tecnico zona piano terra. Impianti tipo civile sottotraccia, murature intonacate e tinteggiate, porte interne in laminato. Per gli impianti, sono depositati in comune i relativi progetti e gli stessi sono muniti di dichiarazione finale di conformità alle vigenti leggi (al momento della esecuzione) L. 10/91, L.46/90 e 57/88. L'edificio nella sua globalità, ai sensi della L.13/89, è accessibile per le parti comuni e visitabile nelle singole unità immobiliari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza interna di circa: 300

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni generali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici calcolate su disegni di progetto verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	1,00	103,00	€ 1.100,00
deposito piano S1	sup lorda di pavimento	0,50	40,50	€ 1.000,00
			143,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: D1

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B-autorimessa

Autorimessa esclusiva posta al piano interrato, dotata di basculante di chiusura. Pavimenti in battuto cementizio, pareti in blocchi cementizi, solaio prefabbricato tipo "Predalles". Impianto elettrico fuori traccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza interna di circa: 225

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	9,50	€ 900,00
			9,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: D1

Tipologia: Box auto

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata comune di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200.

8.2 Valutazione corpi:

A-istituto di credito. Istituto di credito, cambio e assicurazioni [D5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	103,00	€ 1.100,00	€ 113.300,00
deposito piano S1	40,50	€ 1.000,00	€ 40.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 153.800,00
Valore Corpo	€ 153.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 153.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 153.800,00

B-autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	9,50	€ 900,00	€ 8.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.550,00
Valore Corpo	€ 8.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.550,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-istituto	di Istituto	di 143,50	€ 153.800,00	€ 153.800,00

credito	credito, cambio e assicurazioni [D5]			
B-autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,50	€ 8.550,00	€ 8.550,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.587,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.262,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.262,50

LOTTO: PN2-COMMERCIALE P. DUCA D'AOSTA, 28

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che nella certificazione agli atti e nel verbale di pignoramento viene erroneamente indicata la proprietà degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 5-6-7-8-10-

11-13 come [redacted] come riscontrabile dalle visure ipocatastrali effettuate ed allegate (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] glio 20, particella 1067, subalterno 4, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 99, superficie 121, rendita € 3236,48

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 17/05/2011 n. 50880.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. PN0139753) DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Confini: spazi esterni su 3 lati, sub.5 e vano scala (sub.14) comune ai piani.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] glio 20, particella 1067, subalterno 5, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 58, superficie 65, rendita € 1896,12

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 17/05/2011 n. 50880.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. PN0139753) DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Confini: Spazio esterno su due lati, vano scala comune (sub.14), sub.4 e sub.6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] glio 20, particella 1067, subalterno 6, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 62, superficie 70, rendita € 2026,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 17/05/2011 n. 50880.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. PN0139753) DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Confini: Spazio esterno su due lati, vano scala comune (sub.14), sub.5 e sub.7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] glio 20, particella 1067, subalterno 7, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 120, superficie 148, rendita € 3923,01

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 17/05/2011 n. 50880.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. PN0139753) DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Confini: spazi esterni sui tre lati, vano scala comune (sub.14), sub.6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che nella certificazione agli atti e nel verbale di pignoramento viene erroneamente indicata la proprietà degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 5-6-7-8-10-11-13 come [redacted] come riscontrabile dalle visure ipocatastali effettuate ed allegate (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 20, particella 1067, subalterno 8, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 132, superficie 156, rendita € 4315,31

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2012 n. 8464.1/2012 in atti dal 17/05/2012 (protocollo n. PN0099634) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 20, particella 1067, subalterno 9, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 123, superficie 141, rendita € 4021,08

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2012 n. 8464.1/2012 in atti dal 17/05/2012 (protocollo n. PN0099634) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su due lati, sub.8, sub.10, vano scala comune sub.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 20, particella 1067, subalterno 10, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 117, superficie 139, rendita € 3824,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.9

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP:

33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che nella certificazione agli atti e nel verbale di pignoramento viene erroneamente indicata la proprietà degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 5-6-7-8-10-11-13 come [redacted] come riscontrabile dalle visure ipocatastali effettuate ed allegate (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

PORDENONE, foglio 20, particella 1067, subalterno 11, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 93, superficie 109, rendita € 360,23

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 n. 3286.1/2012 in atti dal 22/02/2012 (protocollo n. PN0034379) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 12, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 60, superficie 67, rendita € 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 n. 3285.1/2012 in atti dal 22/02/2012 (protocollo n. PN0034378) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su due lati, sub.11, sub.13, vano scala comune sub.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 13, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 96, superficie 111, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: spazio esterno su due lati, vano scala comune sub.14, sub.12, mapp.294-sub.13.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area centrale del capoluogo, a destinazione prevalente commerciale, oltre a residenza e servizi. Il fabbricato in oggetto ha forma trapezoidale e si pone a chiusura di testa di un importante isolato urbano definito da viale Marconi, piazza Duca d'Aosta e via Cavallotti. Originariamente "Palazzo della cooperazione" era l'unica quinta di nuova costruzione della piazza.

Caratteristiche zona: di pregio centrale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Libero

Note: contratto di affitto da agenzia entrate (vedi all.6) scaduto nel 2015, immobile libero.

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Libero

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28
Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/01/2002; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1333/240; Importo ipoteca: € 1162028,03; Importo capitale: € 774685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 14/12/2004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2004 ai nn. 21331/4561; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10339/7335.

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/01/2002; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1333/240; Importo ipoteca: € 1162028,03; Importo capitale: € 774685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 14/12/2004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2004 ai nn. 21331/4561; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai

nn. 10339/7335.

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/01/2002; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1333/240; Importo ipoteca: € 1162028,03; Importo capitale: € 774685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 14/12/2004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2004 ai nn. 21331/4561; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10339/7335.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà, non è mai stato costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che l'edificio è servito da due corpi scala interni simmetrici, uno di questi due ha libero accesso a tutti i piani considerati (1-2-3)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: Il certificato energetico esistente è limitato al piano 1 dell'immobile. Verrà redatto un nuovo certificato energetico, che comprenda tutti i piani, a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà, non è mai stato costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà, non è mai stato costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/11/1968 al 18/01/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sartori Ferruccio in data 05/11/1968 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 03/12/1968 ai nn. 28278/25408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 18/01/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Simone Gerardi in data 28/12/1974 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 20/01/1975 ai nn. 576/512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/12/1980 al 01/07/1986. In forza di costituzione a rogito di notaio Simone Gerardi in data 11/12/1980 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 09/01/1981 ai nn. 267/248.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/07/1986 al 12/04/1995. In forza di verbale di assemblea straordinaria a rogito di notaio Simone Gerardi in data 01/07/1986 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 29/07/1986 ai nn. 7421/5793.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/11/1992 al 18/01/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di successione per morte Rosset Rinaldo in data 15/11/1992 ai nn. - registrato a Pordenone in data 14/04/1993 ai nn. 36/785 - trascritto a Pordenone in data 14/08/1993 ai nn. 9142/7072.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/04/1995 al 18/01/2002. In forza di atto di trasformazione di società a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 12/04/1995 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 31/05/1995 ai nn. 6177/4640.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto per mutamento di denominazione sociale a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 18/01/2002 ai nn. 32224 - trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1332/1045.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2002 al 18/01/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 18/01/2002 ai nn. 32223 - trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1330/1043.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2002 al 18/01/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 18/01/2002 ai nn. 32223 - trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1331/1044.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

15. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 1-38/1954

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuovo fabbricato uso abitazioni, negozi, uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1954 al n. di prot. 38

Rilascio in data 04/08/1954 al n. di prot. 3830

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1955 al n. di prot. 17240

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 2-31657/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica locale centrale termica al 4° piano

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/09/1988 al n. di prot. 31657

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 3-32899/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria con recupero delle facciate

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1991 al n. di prot. 32899

Rilascio in data 16/09/1991 al n. di prot. 32899

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 4-D.L.A. 703/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione ascensore esterno panoramico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/06/2003 al n. di prot. 33183
 Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 5-83503/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2010 al n. di prot. 83503

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 10502

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

15.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-commerciale dettaglio piano 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C-magazzini/depositi piano 3

15.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	BVE: residenziale con mantenimento della volumetria esistente. Edificio indicato come testimonianza di architettura contemporanea
Norme tecniche di attuazione:	art. 23: Zone Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente art. 117: modalità di intervento architetture contemporanee.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi:
 - A-commerciale dettaglio piano 1
 - B-commerciale dettaglio piano 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	vedi corpo A
Norme tecniche di attuazione:	vedi corpo A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: C-magazzini/depositi piano 3

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A-commerciale dettaglio piano 1

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra più un quinto piano destinato a lastricato solare comune e spazi di servizio ed un piano interrato parziale. La facciata principale, su piazza duca d'Aosta è fortemente connotata da un linguaggio razionalista, evidenziato (zona d'ombra) il piano terra porticato e l'attacco al cielo ritmato e alleggerito dalle pilastrature e dalla veletta di coronamento. Le destinazioni d'uso ai piani T.1.2. sono commerciali al dettaglio, al terzo piano magazzini, all'ultimo piano spazi comuni di servizio. I vari piani sono collegati da due corpi scala interni comuni e da un ascensore, al terzo piano vi è l'unica unità immobiliare a destinazione residenziale di altra proprietà. Strutturalmente l'involucro è definito da una griglia portante in c.a. che risalta in facciata e da tamponamenti in laterizio

intonacato e tinteggiato. Le finestre più ampie al piano terra, primo e secondo sono con infissi in ferro e vetromattone, quelle regolari ai vari piani sono in legno laccato con avvolgibili esterni. Nel 2003 è stato realizzato un ascensore panoramico esterno in vetro che serve e collega i vari piani dell'edificio. Si precisa che tutti i piani sono collegati tra loro in modo diretto attraverso il vano scala aperto, inoltre vi sono corpi accessori al servizio dei locali al piano secondo e terzo ubicati al piano quarto (lastrico solare). Pertanto i vari corpi del presente lotto non sono, allo stato attuale, suscettibili di vita autonoma ma risultano funzionalmente legati reciprocamente a formare un unico lotto di vendita.

Al primo piano (corpo A) unico spazio commerciale al dettaglio, comprende i sub. 4-5-6-7 ed è collegato agli altri piani con vano scala interno e con ascensore esterno: pavimentazioni interne in graniglia di marmo e legno prefinito, pareti scala intonacate in gesso e trattate a stucco, pareti interne tinteggiate o rivestite da pannellature in legno di arredo, battiscopa in legno, impianti di tipo civile sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **409,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza interna di circa: 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM37/08.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale dettaglio	sup lorda di pavimento	1,00	409,00	€ 1.100,00

409,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: B3

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2900

Accessori:A-commerciale
dettaglio piano 1
1. ascensore

posto al piano T,1,2,3,4

Valore a corpo: € 0

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B-commerciale dettaglio piano 2

Si fa riferimento alla descrizione più ampia già inserita al corpo A. Al secondo piano (corpo B): pavimentazioni interne in graniglia di marmo e legno prefinito, pareti scala intonacate in gesso e trattate a stucco, pareti interne tinteggiate o rivestite da pannellature in legno di arredo, battiscopa in legno, impianti di tipo civile sottotraccia. A questo piano vi sono infiltrazioni d'acqua e umidità nei solai di copertura, in corrispondenza del terrazzo esterno e dell'alloggio ubicati al piano superiore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **427,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza interna di circa: 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM 37/08

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale dettaglio	sup lorda di pavimento	1,00	427,00	€ 1.100,00
			427,00	

Accessori:

B-commerciale
dettaglio piano 2
1. Ripostiglio

posto al piano 4 composto da piccoli locali ripostiglio e magazzino -
Svilupa una superficie complessiva di 43 complessivi mq -
Destinazione urbanistica: accessori commerciali

Valore a corpo: € **16000**

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

B-commerciale
dettaglio piano 2
2. ascensore

Valore a corpo: € **0**

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C-magazzini/depositi piano 3**

Si fa riferimento alla descrizione generale già inserita al corpo A. Al terzo piano (corpo C) vi è

uno spazio destinato a magazzino commerciale ed alcuni locali destinati ad uffici e ripostiglio, comprende i sub. 11-12-13 ed è collegato agli altri piani con vano scala interno e con ascensore esterno: pavimentazioni interne in laminato prefinito, pareti scala intonacate e tinteggiate, pareti interne tinteggiate e solai al grezzo, impianto elettrico parzialmente fuori traccia, impianto termico a termosifoni. In questo piano è presente una unità immobiliare destinata a residenza di altra proprietà. Dalla zona ufficio e ripostiglio si accede ad un terrazzo esterno da ristrutturare e privo di parapetto, quindi non praticabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza interna di circa: 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM 37/08

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzini commerciali	sup lorda di pavimento	1,00	277,00	€ 800,00
			277,00	

277,00

Accessori:

C-magazzini/depositi piano 3 1. Magazzino	posto al piano 4 composto da locale magazzino - Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq - Destinazione urbanistica: magazzino commerciale Valore a corpo: € 12000 Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.
C-magazzini/depositi piano 3 2. ascensore	Valore a corpo: € 0 Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali. Si è considerata l'attuale congiuntura del mercato immobiliare ed il livello di piano dell'immobile pignorato, i piani superiori al terra subiscono infatti un notevole deprezzamento commerciale. Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400, si adotta un valore prudenziale di 1100/mq..

16.2 Valutazione corpi:**A-commerciale dettaglio piano 1. Negozi, botteghe [C1] con annesso ascensore**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
commerciale dettaglio	409,00	€ 1.100,00	€ 449.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 449.900,00
Valore Corpo	€ 449.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 449.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 449.900,00

B-commerciale dettaglio piano 2. Negozi, botteghe [C1] con annesso Ripostiglio, con annesso ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
commerciale dettaglio	427,00	€ 1.100,00	€ 469.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 469.700,00
Valore Corpo	€ 469.700,00
Valore Accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 485.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 485.700,00

C-magazzini/depositi piano 3. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino, con annesso ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzini commerciali	277,00	€ 800,00	€ 221.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 221.600,00
Valore Corpo	€ 221.600,00
Valore Accessori	€ 12.000,00

Valore complessivo intero	€ 233.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 233.600,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- commerciale dettaglio piano 1	Negozi, botteghe [C1] con annesso ascensore	409,00	€ 449.900,00	€ 449.900,00
B- commerciale dettaglio piano 2	Negozi, botteghe [C1] con annesso Ripostiglio, con annesso ascensore	427,00	€ 485.700,00	€ 485.700,00
C- magazzini/de positi piano 3	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino, con annesso ascensore	277,00	€ 233.600,00	€ 233.600,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 292.300,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 876.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 876.900,00

LOTTO: PN3- COMMERCIALE VIA PRÀ, 45

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-commerciale via Prà.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, via Prà n.45

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 26, particella 123, subalterno 3, indirizzo via Prà n.45, piano T-1-2, comune Pordenone, categoria C/1, classe 5, consistenza 385, superficie 482, rendita € 9285,64
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. AMPLIAMENTO del 08/06/2000 n. 1457.1/2000 in atti dal 08-06-2000 (protocollo n. 94887) AMPLIAMENTO
Confini: fabbricato indipendente su area libera in proprietà esclusiva ENTE URBANO di 7690 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: superfici coperte al piano terra per spazio ristorazione e portico esterno.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetrie catastale

variazione catastale: € 1.750,00

Oneri Totali: € 1.750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: in conseguenza della sanatoria edilizia (vedi sezione dedicata) si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

area rurale periferica in località via Prà n.45. Contesto agricolo.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] contratti di affitto scaduti.

Note: I contratti di affitto esibiti da parte esecutata stipulati nel 1990-1994-2001, sono attualmente scaduti, (vedi all.6)

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-commerciale via Prà

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente, non c'è condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A1

Note indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/01/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/01/2001 ai nn. 27845 - trascritto a Pordenone in data 14/02/2001 ai nn. 2354/1704.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 dal 25/01/2001 al 25/01/2001. In forza di atto di donazione a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/01/2001 ai nn. 27845 - trascritto a Pordenone in data 14/02/2001 ai nn. 2353/1703.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124/1958
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale e costruzione porcile e pollaio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/02/1958 al n. di prot. 3899
Rilascio in data 07/05/1958 al n. di prot. 3899

Numero pratica: 15835/1983
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato uso residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/04/1983 al n. di prot.
Rilascio in data 18/10/1983 al n. di prot. 15835

Numero pratica: 37355/1986
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento e ristrutturazione fabbricato uso residenziale e commerciale-
variante a 15835/1983
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/09/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 11/11/1986 al n. di prot. 37355
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1987 al n. di prot. 02236

Numero pratica: 37140/1994
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: apertura due fori esterni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/09/1994 al n. di prot.
Rilascio in data 29/11/1994 al n. di prot. 37140

Numero pratica: 22526/1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Chiusura portico esistente ad uso ricovero fiori e piante
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/05/1995 al n. di prot.
Rilascio in data 10/07/1995 al n. di prot. 22526

Numero pratica: 14406/1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento per fini igienico sanitari del bar trattoria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/03/1997 al n. di prot. 14406/97
Rilascio in data 02/10/1997 al n. di prot. 14406

23.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1- realizzazione di struttura metallica con teli di copertura e pareti chiuse con infissi in legno vetrati, per ricavare zona pranzo protetta (vedi rilievo), sul fronte sud;
- 2- realizzazione di uno spazio portico/tettoia sul fronte nord (vedi rilievo);
- 3- al piano 2 (soffitta) eseguite partizioni interne in cartongesso e sostituiti i vecchi infissi esterni in legno.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle superfetazioni o sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: superfici coperte in difformità dai progetti edilizi autorizzati, consistenti in spazio ristorazione fronte sud e portico deposito attrezzi fronte nord. esecuzione di opere interne al piano 2 della vecchia casa e sostituzione finestre in legno.

sanatoria opere abusive: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	H3 - Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. adottate in data marzo 2016, in attesa di approvazione regionale. Art. 41 Zona H3
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:	0,40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	15,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A-commerciale via Prà

Trattasi di vecchia casa rurale colonica, in origine costituita da corpo principale destinato ad abitazione e corpo accessorio porticato destinato a ricovero attrezzi fienile ecc.. Nel 1983-87 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione ed ampliamento per destinare il piano terra ad attività commerciale mentre veniva confermato l'esistente ai piani superiori. L'agibilità rilasciata il 04-02-1987 è riferita al solo piano terra dell'edificio destinato ad attività commerciale (bar-trattoria-cucina-depositi ed accessori). Il fabbricato si articola su tre piani fuori terra, attività commerciale al piano terra, camere più fienile al piano primo, soffitta/granaio al piano secondo. L'involucro strutturale è costituito da murature in laterizio intonacato, solai misti in legno e latero-cemento, copertura ultimo piano e porticati al piano terra in legno, colonne spazi porticati in mattoni a vista, manto di copertura in coppi e lattonomie in rame. I pavimenti interni sono in graniglia di marmo nella vecchia abitazione, in piastrelle nella zona trattoria-bar e locali accessori, rivestimenti in ceramica nel corpo servizi dell'attività, pavimenti in legno ai piani superiori. Infissi in legno con ante d'oscuro esterne ai piani superiori, alcuni infissi della zona di servizio (sul lato est) sono in alluminio anodizzato. I pavimenti esterni sono in plotte di ghiaino lavato ed in battuto cementizio. L'impianto elettrico del piano terra destinato ad attività commerciale è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nel 2011 per la quale è stata rilasciata dichiarazione di conformità, pertanto è da ritenersi a norma. Per quanto concerne i piani superiori non esistono conformità degli impianti. Il riscaldamento al piano terra è ottenuto con pompe di calore e con caminetti/stufe. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria nel corpo servizi accessori realizzato nel 1995 sul fronte est, è ottenuto con una caldaia murale a gas. C'è inoltre un bollitore a gas per l'acqua calda sanitaria nel locale cucina della ristorazione al piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **773,00**

E' posto al piano: terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza interna di circa: h.270/350 terra, h.250 primo, h.media 280 secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il piano terra destinato ad attività si presenta in normali condizioni di manutenzione e salubrità, mentre i piani superiori necessitano di un intervento generale di sistemazione per essere considerati agibili. Al piano secondo, soffitta, sono state eseguite partizioni interne e sostituiti i vecchi serramenti delle finestre senza autorizzazione edilizia.

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Limitatamente al piano terra nei locali dell'attività commerciale

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
 - Note: non sono stati trovati certificati di conformità degli impianti, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale p.t.	sup lorda di pavimento	1,00	410,00	€ 750,00
veranda chiusa abusiva p.t.	sup lorda di pavimento	0,50	37,50	€ 750,00
accessori p.1-2	sup lorda di pavimento	0,50	144,00	€ 750,00
591,50				

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: extraurbana agricola

Tipologia: abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

Accessori:

A-commerciale via Prà
 1. Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 7200 mq - Destinazione urbanistica: zona commerciale H3

Valore a corpo: € **140000**.

Note: Il mapp.123 della superficie catastale di 7200 mq. ricade per circa 6000 mq. all'interno della ZTO H3 e per i restanti 1200 circa all'interno della ZTO E6

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

24.2 Valutazione corpi:**A-commerciale via Prà. Negozi, botteghe [C1] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale p.t.	410,00	€ 750,00	€ 307.500,00
veranda chiusa abusiva p.t.	37,50	€ 750,00	€ 28.125,00
accessori p.1-2	144,00	€ 750,00	€ 108.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 443.625,00
Valore Corpo	€ 443.625,00
Valore Accessori	€ 140.000,00
Valore complessivo intero	€ 583.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 583.625,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-commerciale via Prà	Negozi, botteghe [C1] con annesso Terreno	591,50	€ 583.625,00	€ 583.625,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 145.906,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.750,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 432.968,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 432.968,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

LOTTO: PN4-ABITAZIONE VIA CANTORE, 94

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: A-abitazione.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: Torre, via A. Cantore, n.94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 22, particella 249, indirizzo via Generale A.Cantore, piano T-1, comune Pordenone, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 127,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: cortile interno in pertinenza esclusiva EU di 140 mq., via Cantore, altra proprietà su mapp.252

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: corpo accessorio realizzato a confine lato nord, non censito in catasto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: corpo accessorio un piano fuori terra, realizzato in muratura e copertura in legno

variazione catastale: € 1.700,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale in località Torre, a destinazione prevalente residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare, A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non pertinente**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Simone Gerardi in data 15/04/1980 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 24/04/1980 ai nn. 4216/3634.

Note: riunione di usufrutto [redacted] e in [redacted]

31. PRATICHE EDILIZIE:**31.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: fabbricato costruito prima del 1940, non sono state trovate pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune. (vedi lettera rep.n.16/27480 del 17-05-2016, allegata in sostituzione del Certificato provvedimenti sanzionatori -All.3)

31.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	BO AMBITI RESIDENZIALI DI INTERESSE MORFO-TIPOLOGICO
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. adottate in data marzo 2016, in attesa di approvazione regionale. art.22 ZTO B0
Volume massimo ammesso:	conservazione tipologica esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	150 mc una tantum
Dichiarazione di conformità con il	SI

PRG/PGT:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A-abitazione**

Trattasi di una vecchia abitazione di tipo popolare, edificata prima del 1940, accessibile da via Cantore con una porta che dà sul cortile interno. Articolata su due piani fuori terra e collegata da una scala esterna con ballatoio in legno. L'edificio è molto vecchio, di fatto inagibile ed in condizioni di degrado ed abbandono, privo di impianti e parzialmente pericolante.

Lo sviluppo vegetativo ha ormai invaso parti del corpo edilizio precludendo l'accesso alla scala esterna e ballatoio. Il fabbricato necessita, per un suo riutilizzo, di una ristrutturazione globale e di un adeguamento igienico sanitario. Si evidenzia la valenza tipologica del corpo scala esterno con il ballatoio in legno e la presenza di un caminetto interno sulla parete sud verso la strada.

Involucro murario in laterizio intonacato, solai e copertura in legno, infissi in legno, pavimenti in battuto cementizio. Sul confine nord del cortile interno è presente un corpo accessorio non censito in catasto.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1940

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 94; ha un'altezza interna di circa: 230

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenza dedotta da scheda catastale

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 500,00
			98,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 05-2015

Zona: D1

Tipologia: abitazioni economiche

Valore di mercato min (€/mq): 750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1050

Accessori:

A-abitazione

1. Ricovero attrezzi posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq
Valore a corpo: € **5000**
Note: corpo edilizio non censito in catasto

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Riferimento al valore medio di libero mercato e caratteristiche specifiche del fabbricato, tenuto conto della necessità di ristrutturazione globale dell'edificio.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata comune di PN;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

32.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Ricovero attrezzi
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	98,00	€ 500,00	€ 49.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.000,00
Valore Corpo	€ 49.000,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 54.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso Ricovero attrezzi	98,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.500,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 38.800,00

LOTTO: T1-TERRENI AGRICOLI

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-terreni in via prà.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria
Pordenone, foglio 26, particella 625, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie
catastale 500, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 2,71

Derivante da: DENUNZIA [redacted] del 15/11/1992 n.
2168.1/1993 in atti dal 20/11/1993

Confini: stessa proprietà mapp. 924-123 (E.U.), altra proprietà mapp.624, canale
pubblico

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria
Pordenone, foglio 26, particella 923, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie
catastale 2195, reddito dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/11/2014 n. 107964.1/2014 in atti dal 12/11/2014
(protocollo n. PN0107964) presentato il 12/11/2014

Confini: stessa proprietà mapp. 924, altre proprietà mapp. vari, canale pubblico

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria
Pordenone, foglio 26, particella 924, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie
catastale 985, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/11/2014 n. 107964.1/2014 in atti dal 12/11/2014
(protocollo n. PN0107964) presentato il 12/11/2014

Confini: stessa proprietà mapp. 923-625, altra proprietà mapp.877, canale pubblico

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

terreni liberi siti in area periferica, località via Prà

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto

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

è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-terreni in via prà

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso
in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn.
1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso
in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn.
1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: verbale di
pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in
data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai
nn. 10399/7335.

37. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2, [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4
proprietario/i ante ventennio al 25/01/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di

trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di in data 15/11/1992 ai nn. - registrato a Pordenone in data 14/04/1993 ai nn. 36/785 - trascritto a Pordenone in data 14/08/1993 ai nn. 9142/7072.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà dal 25/01/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/01/2001 ai nn. 27845 - trascritto a Pordenone in data 14/02/2001 ai nn. 2354/1704.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 dal 25/01/2001 al 25/01/2001. In forza di atto di donazione a rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 25/01/2001 ai nn. 27845 - trascritto a Pordenone in data 14/02/2001 ai nn. 2353/1703.

39. PRATICHE EDILIZIE:

39.1 Conformità edilizia:

agricolo

39.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	agricola E6- parziale ZTO B1* per mappale 923
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. adottate in data marzo 2016, in attesa di approvazione regionale. Art. 63 Zona E6 - Zona di preminente interesse agricolo-produttivo. - Art. 24 Zone B.1* - Residenziali a bassa densità in ambito PAUL
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:	1mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1000
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	Il mappale 923 della superficie catastale di 2195 mq. ricade per una porzione di circa 1000 mq. all'interno della ZTO B1* del PRGC, vedi anche Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (All.3). In tale area vi sono vincoli di rispetto dell'acquedotto e di distanza dai corsi d'acqua. E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici secondo la vigente normativa urbanistica.
-------	---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: agricolo di cui al punto A-terreni in via prà

Trattasi di appezzamenti di terreno che costeggiano il canale Amman, di forma rettangolare allungata, con caratteristiche formali che ne escludono la lavorabilità o l'edificabilità autonome, larghezza media di ml. 7,00/ca. Detti terreni non hanno accesso autonomo dalla strada pubblica e non sono dotati di impianti di irrigazione, al momento del sopralluogo non c'erano coltivazioni in atto. Vengono individuati quindi come lotto di vendita autonomo perchè suscettibili di essere alienati alle proprietà confinanti interessate, mentre non sono funzionali all'area commerciale dell'immobile adibito a ristorazione "osteria alla frasca". Uno di questi terreni ricade per una porzione di circa 1000 mq. all'interno della ZTO B1 con indice di edificabilità pari a 1mc/mq. detta volumetria viene valorizzata indipendentemente ed in aggiunta al valore agricolo del terreno in quanto suscettibile di essere trasferita/ceduta autonomamente nel raggio di 1000 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.680,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia pianeggiante
 Tessitura prevalente nord-est - sud-ovest
 Sistemazioni agrarie incolto produttivo
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Coltive erbacee nessuna
 Coltive arboree nessuna
 Selvicoltive nessuna

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreni agricoli	sup reale lorda	1,00	3.680,00	€ 5,00

terreno in ZTO B1*	volume potenziale	1,00	1.000,00	€ 35,00
			4.680,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2016

Zona: regione agraria n.3

Tipologia: terreni agricoli

Valore di mercato min (€/mq): 4

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione:

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 5,5

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Si è tenuto conto del valore agricolo medio dei terreni analoghi, inoltre è stato scorporato il valore della volumetria residenziale collegata ad una porzione di circa 1000 mq. del mapp. 923 (ricadente in ZTO B1) che può essere alienata separatamente dal terreno (trasferimento della volumetria).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.

40.2 Valutazione corpi:**A-terreni in via prà. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreni agricoli	3.680,00	€ 5,00	€ 18.400,00

terreno in ZTO B1*	1.000,00	€ 35,00	€ 35.000,00
--------------------	----------	---------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.400,00
Valore Corpo	€ 53.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-terreni in via prà	agricolo	4.680,00	€ 53.400,00	€ 53.400,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.350,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.050,00

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione **Sclavons**
via Aquileia, 2

LOTTO: C1-ABITAZIONE VIA AQUILEIA, 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Sclavons, via Aquileia, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] propr. per 1/2 [redacted]
[redacted] propr. per 1/2, foglio 39, particella 1, subalterno
4, indirizzo via Aquileia n.2, piano S1-T-1, comune Cordenons, categoria A/7, classe 2,
consistenza 13, superficie 367, rendita € 1.678,48
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: abitazione unifamiliare confinante con area scoperta in pertinenza esclusiva
(mapp.1) E.U. di 1200 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spostamento pareti interne zona giorno e
piano scantinato, diversa dimensione fori di facciata
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
variante planimetrie catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso

in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96; Note: si segnala che tale trascrizione non è riportata nella certificazione notarile agli atti, mentre risulta dalle visure ipocatastali effettuate ed allegate (all.1).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85; Note: si segnala che tale trascrizione non è riportata nella certificazione notarile agli atti, mentre risulta dalle visure ipocatastali effettuate ed allegate (all.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

45. 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari, i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Simone Gerardi in data 09/01/1978 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 08/02/1978 ai nn. 1224/1129.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 59/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Chiusura portico con serramenti legno, realizzazione legnaia, chiusura finestra

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 4940

Rilascio in data 04/10/1997 al n. di prot.

47.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spostamento e nuova realizzazione di partizioni interne al piano terra e scantinato. Diversa diversa disposizione e dimensione fori di facciata su prospetto est (lato ingresso), la legnaia posta a confine lato sud è più grande rispetto a quella assentita.

Regolarizzabili mediante: variante in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da sanare: modifiche a partizioni interne, fori di facciata, dimensione corpo accessorio legnaia.

variante in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

47.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.52 del 23-03-2011
Zona omogenea:	Zona B.1. Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Norme tecniche di attuazione:	art.58
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2000 mq./ettaro
Rapporto di copertura:	max. 50%
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	4mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si segnala che l'area di pertinenza dell'abitazione, ricadente in comune di Cordenons è anche inserita nella zona "Corridoio - Vetrina Commerciale di Interesse Ambientale di Via Sclavons" regolata da art.110 delle N.T.A. del piano.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A-abitazione

Villa unifamiliare a destinazione residenziale con accessorio staccato uso legnaia e pertinenza scoperta esclusiva giardino di mq. 1200 in comune di Cordenons e mq. 1590 in comune di Pordenone. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. L'interrato è destinato a locali accessori, il piano terra a zona giorno e parzialmente a camere, il piano primo a zona notte. L'area è direttamente accessibile da via Aquileia, vi è inoltre un accesso carrajo di servizio su via Piave. L'area in comune di Cordenons è residenziale ZTO B1, mentre la porzione di giardino ricadente in comune di Pordenone è urbanisticamente vincolata (secondo il PRGC) a verde di parco urbano quindi non edificabile, detta porzione di terreno scoperto essendo legata al giardino dell'abitazione e non essendo vendibile separatamente viene considerata all'interno della presente valutazione. L'involucro strutturale è misto laterizio-c.a., solai di piano e copertura in laterocemento, parzialmente rivestiti in legno, manto esterno in tegole di laterizio, lattonomie in lamiera preverniciata. Gli infissi esterni sono in legno ad anta tutti con vetrocamera 4-12-4, sono dotati di ante d'oscuro esterne pure in legno. E' presente e funzionante l'impianto interno idrosanitario e termico. E' presente e funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Le pavimentazioni interne zona giorno e servizi sono in piastrelle di cotto e/o ceramica, zona notte in parquet di legno, scala interna in legno, le porte interne sono impiallacciate in legno. Le pavimentazioni esterne comuni sono in mattonelle di ghiaio lavato e plotte inerbite per le zone carrabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXX Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **511,00**

E' posto al piano: Scantinato terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: 230 scantinato, 275 terra, media 260 primo.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto resa dall'installatore (art.7 DM.37/2008), quindi l'impianto non è da ritenersi a norma ai sensi del DM.37/2008.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di

distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita al sottoscritto CTU la dichiarazione di conformità resa dall'installatore, quindi l'impianto è da ritenersi non a norma ai sensi della vigente normativa di settore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi come verificati e corretti con il rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitabili piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	170,00	€ 1.050,00
vani accessori scantinato	sup lorda di pavimento	0,50	87,50	€ 1.050,00
verande aperte, portici e terrazzi piano terra e primo	sup lorda di pavimento	0,33	23,76	€ 1.050,00
veranda chiusa piano terra	sup lorda di pavimento	0,66	17,16	€ 1.050,00
vani abitabili piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	68,00	€ 1.050,00

366,42

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: Semicentrale

Tipologia: Abitazioni in villini

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

Accessori:

A-abitazione

1. fabbricato uso dep. posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 27 mq attr. e tettoie.

Valore a corpo: € **5000**

Note: corpo edilizio non censito in catasto

A-abitazione

2. Terreno annesso Destinazione urbanistica: verde di parco urbano

Valore a corpo: € 16000

Note: Trattasi di terreni adibiti a giardino ed orto dell'abitazione principale, catastalmente identificati in comune di PN al f.22 mapp.1382-1383-1478-1479, della superficie complessiva di mq. 1590, tutti vincolati a verde di parco urbano nel PRGC DI PN. (vedi visure All.1 e C.D.U. All.4

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

Elenco fonti:

Catasto di Cordenons;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Cordenons, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Cordenons;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200.

48.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione in villini [A7] con annesso fabbricato uso dep. attr. e tettoie., con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani abitabili piano terra	170,00	€ 1.050,00	€ 178.500,00
vani accessori scantinato	87,50	€ 1.050,00	€ 91.875,00
verande aperte, portici e terrazzi piano terra e primo	23,76	€ 1.050,00	€ 24.948,00
veranda chiusa piano terra	17,16	€ 1.050,00	€ 18.018,00

vani abitabili piano primo	68,00	€ 1.050,00	€ 71.400,00
-------------------------------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 384.741,00
Valore Corpo	€ 384.741,00
Valore Accessori	€ 21.000,00
Valore complessivo intero	€ 405.741,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 202.870,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione in villini [A7] con annesso fabbricato uso dep. attr. e tettoie., con annesso Terreno	366,42	€ 405.741,00	€ 202.870,50

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 50.717,63
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.152,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 148.152,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **piancavallo**
via dei Rododendri n.30

LOTTO: A1-ALLOGGIO VIA DEI RODODENDRI

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: piancavallo, via dei Rododendri
n.30**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] propr. per 1/2 [redacted]
[redacted] propr. per 1/2, foglio 2, particella 27, subalterno
11, indirizzo via dei Rododendri, piano T, comune Aviano, categoria A/2, classe 3,
consistenza 2,5, superficie 40, rendita € 309,87
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: altra unità abitativa sub.12, vano scala comune, spazio esterno area comune,
altra unità abitativa sub.4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] 2 propr. per 1/2 [redacted]
[redacted] propr. per 1/2, foglio 2, particella 27, subalterno
20, indirizzo via dei Rododendri, piano S1, comune Aviano, categoria C/6, classe 3,
consistenza 15 mq, superficie 15, rendita € 46,68
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: altra unità abitativa sub.12, vano scala comune, spazio esterno area comune,
altra unità abitativa sub.4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

area semicentrale di alta montagna destinata a residenza e ricettivo

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: zona turistica di montagna attrezzata con impianti sciistici.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: impianti sciistici (buona)

51. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: occupazione a carattere saltuario come casa per vacanze

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale Tribunale di Treviso in data 07/01/2014 ai nn. 177; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1465/111; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 22099,96.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Treviso in data 08/01/2014 ai nn. 184; Iscritto/trascritto a Treviso in data 27/01/2014 ai nn. 1466/112; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 72355,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10399/7335.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.300,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese straordinarie previste entro il 31/12/2016, per realizzazione della contabilizzazione del calore: 700,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000 €

Millesimi di proprietà: 39,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Simone Gerardi in data 26/04/1989 ai nn. 94747 - trascritto a Pordenone in data 25/05/1989 ai nn. 6007/4653.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52/73
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione per 19 appartamenti
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/06/1973 al n. di prot. 5602
Abitabilità/agibilità in data 24/09/1975 al n. di prot. 3093

Numero pratica: 1038/1986
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: modifiche di facciata
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 12973
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € L.224.000 importo residuo: €
NOTE: il comune ha richiesto documentazione catastale integrativa che non risulta essere acquisita agli atti, per cui non è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria

Numero pratica: 143/2000
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: cappotto termico involucro esterno edificio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2000 al n. di prot. 19658

55.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pratica edilizia esibita dall'ufficio comunale si evidenzia: -diversa organizzazione delle partizioni interne, diversa divisione tra due unità confinanti in corrispondenza del bagno, diversa distribuzione delle finestre zona soggiorno.

Regolarizzabili mediante: variante in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da sanare: pareti interne, fori di facciata, divisione unità immobiliari

sanatoria variazioni interne e fori di facciata: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: rispetto alla pratica di sanatoria edilizia 1038/1986 si evidenzia che la stessa non è mai stata rilasciata dal comune di Aviano, pertanto i contenuti della stessa (variazioni di facciata) sono da ritenersi ancora da sanare.

55.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n.77 approvata
Zona omogenea:	Zona G.2.2.1 Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	art. 66 ter. area compresa nel PRPC "Busa di Villotta". Vincoli: Aree soggette a vincolo - Boschi 63% art. 87-88 NTA; Aree private soggette a Vincolo Idrogeologico 100% art.87-88 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A-abitazione

Alloggio ubicato al piano terra di un complesso condominiale, comprende una autorimessa al piano interrato. Il complesso è identificata al civico n.30.

Il complesso edilizio è stato realizzato dal 1973 al 1975, si articola su tre piani fuori terra destinati agli alloggi ed un piano interrato destinato a garage ed accessori. E' accessibile da via dei rododendri attraverso un'area parcheggio di proprietà dei condomini.

L'unità in oggetto ha una superficie lorda in pianta di 40 mq. ed un'altezza interna di cm. 240, si sviluppa su unico piano ed è adiacente ad uno dei due vani scala di accesso. L'alloggio è dotato di ingresso, zona soggiorno/cucina, zona notte con una camera ed un bagno. Risulta idoneo all'uso cui è destinato ed in buone condizioni generali. Le caratteristiche strutturali sono: involucro murario in laterizio/c.a., solai interpiano in latero-cemento, copertura a falda unica. Le caratteristiche di finitura sono: murature intonacate e tinteggiate, isolamento termico con cappotto esterno, partizioni interne rivestite in legno, gli infissi esterni sono in legno ad anta con doppio vetro, solo in camera sono dotati di ante d'oscuro esterne in legno. E' presente l'impianto interno idrosanitario e termico. E' presente l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Tutte le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica, rivestimenti bagno ed angolo cottura in piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno. Le pavimentazioni esterne comuni sono masselli cementizi autobloccanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 cappotto esterno

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza interna di circa: 240

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto resa dall'installatore (art.7 DM.37/2008), quindi l'impianto non è da ritenersi a norma ai sensi del DM.37/2008.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto resa dall'installatore, quindi l'impianto non è da ritenersi a norma ai sensi della normativa vigente in materia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati e corretti nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitabili piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	39,00	€ 1.200,00
autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 1.200,00
			48,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: Piancavallo

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

Elenco fonti:

Catasto di Aviano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di comune di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Aviano, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Aviano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250.

56.2 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani abitabili piano terra	39,00	€ 1.200,00	€ 46.800,00
autorimessa	9,00	€ 1.200,00	€ 10.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 57.600,00

Valore Corpo € 57.600,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 57.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 28.800,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	48,00	€ 57.600,00	€ 28.800,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.200,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 20.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- all.1 visure ipotecarie e catastali del compendio immobiliare;
- all.2 ufficio anagrafe certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio;
- all.3 estratti di PRGC, cert. destinazione urbanistica, cert. provv. sanzionatori;
- all.4 pratiche edilizie relative al compendio immobiliare;
- all.5 verbali di sopralluogo e rilievo degli immobili;
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;
- all.8 attestati di prestazione energetica;

Data generazione:
24-06-2016 12:06:52

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. 220/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA PERIZIA
in data 24.06.2016 riferita al solo
Lotto PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Esperto alla stima: Arch. Roberto Mascarin
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B
Partita IVA:
Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3397113077
Fax:
Email: archibert@libero.it
Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it



PREMESSA:

Su incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Biasutti, In data 30-03-2017, il sottoscritto c.t.u. perito estimatore ha redatto la presente integrazione alla perizia già depositata in data 24-06-2016.

Lo scopo della presente integrazione è di rettificare le intestazioni catastali di alcuni subalterni, appartenenti ai corpi edilizi del lotto PN2, al fine di farli coincidere con il reale assetto della proprietà.

Trattasi dei subalterni:

- 5, 6, 7 appartenenti al corpo A locale commerciale al piano primo;
- 8, 10 appartenenti al corpo B locale commerciale al piano secondo;
- 11, 13 appartenenti al corpo C locali magazzino/deposito al piano terzo.

Per dare ragione di quanto richiesto si deposita la presente relazione peritale integrativa, precisando che la stessa integra, sostituendola, la sola parte relative al lotto PN2, resta quindi confermato l'elaborato a suo tempo depositato per tutti gli altri lotti del compendio immobiliare trattato.

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: centrale piazza Duca d'Aosta

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

- [REDACTED], foglio 20, particella 1067, subalterno 4, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 99, superficie 121, rendita € 3236,48;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 5, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 58, superficie 65, rendita € 1896,12;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 6, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 62, superficie 70, rendita € 2026,89;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 7, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 120, superficie 148, rendita € 3923,01.

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 8, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 132, superficie 156, rendita € 4315,31;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 9, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 123, superficie 141, rendita € 4021,08;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 10, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 117, superficie 139, rendita € 3824,93.

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 11, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 93, superficie 109, rendita € 360,23;
- [REDACTED] foglio 20, particella 1067, subalterno 12, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 60, superficie 67, rendita € 232,41;
- [REDACTED] 20, particella 1067, subalterno 13, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 96, superficie 111, rendita € 371,85



2. Possesso

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Possesso: Libero

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Possesso: Libero

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Misure Penali: NO

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Misure Penali: NO

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

Prezzo da libero: € 876.900,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione

Lotto: PN2-commerciale p. Duca d'Aosta, 28

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che l'intestazione catastale degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 5-6-7 è stata rettificata in data 05-05-2017 come Rosset Sara anziché Eredi di Rosset Rinaldo snc ..., come riscontrabile dalle visure catastali allegata (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 20, particella 1067, subalterno 4, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 99, superficie 121, rendita € 3236,48

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 17/05/2011 n. 50880.1/2011 in atti dal 17/05/2011 (protocollo n. PN0139753) DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Confini: spazi esterni su 3 lati, sub.5 e vano scala (sub.14) comune ai piani.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 20, particella 1067, subalterno 5, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 58, superficie 65, rendita € 1896,12

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: Spazio esterno su due lati, vano scala comune (sub.14), sub.4 e sub.6



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 20, particella 1067, subalterno 6, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 62, superficie 70, rendita € 2026,89

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: Spazio esterno su due lati, vano scala comune (sub.14), sub.5 e sub.7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 20, particella 1067, subalterno 7, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 1, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 120, superficie 148, rendita € 3923,01

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: spazi esterni sui tre lati, vano scala comune (sub.14), sub.6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che l'intestazione catastale degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 8 e 10 è stata rettificata in data 05-05-2017 come [redacted] anziché [redacted] come riscontrabile dalle visure catastali allegate (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 20, particella 1067, subalterno 8, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 132, superficie 156, rendita € 4315,31

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.9



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 1067, subalterno 9, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 123, superficie 141, rendita € 4021,08

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2012 n. 8464.1/2012 in atti dal 17/05/2012 (protocollo n. PN0099634) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su due lati, sub.8, sub.10, vano scala comune sub.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 1067, subalterno 10, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 2-4, comune Pordenone, categoria C/1, classe 7, consistenza 117, superficie 139, rendita € 3824,93

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.9

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170
frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si segnala che l'intestazione catastale degli immobili di cui al f.20 app.1067 sub 11 e 13 è stata rettificata in data 05-05-2017 come [REDACTED] anziché [REDACTED] come riscontrabile dalle visure catastali allegate (all.1) alla perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 1067, subalterno 11, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 93, superficie 109, rendita € 360,23

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: spazio esterno su tre lati, vano scala comune sub.14, sub.12



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 1067, subalterno 12, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 60, superficie 67, rendita € 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 n. 3285.1/2012 in atti dal 22/02/2012 (protocollo n. PN0034378) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini: spazio esterno su due lati, sub.11, sub.13, vano scala comune sub.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 20, particella 1067, subalterno 13, indirizzo piazzale Duca d'Aosta, piano 3-4, comune Pordenone, categoria C/2, classe 8, consistenza 96, superficie 111, rendita € 371,85

Derivante da: Rettifica di intestazione prot. n. PN0038472 in atti dal 05/05/2017 rogante notaio Gaspare Gerardi atto rep. n. 32223

Confini: spazio esterno su due lati, vano scala comune sub.14, sub.12, mapp.294-sub.13.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area centrale del capoluogo, a destinazione prevalente commerciale, oltre a residenza e servizi. Il fabbricato in oggetto ha forma trapezoidale e si pone a chiusura di testa di un importante isolato urbano definito da viale Marconi, piazza Duca d'Aosta e via Cavallotti. Originariamente "Palazzo della cooperazione" era l'unica quinta di nuova costruzione della piazza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Libero

Note: contratto di affitto da agenzia entrate (vedi all.6) scaduto nel 2015, immobile libero.

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Libero

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/01/2002; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2002 ai nn. 1333/240; Importo ipoteca: € 1162028,03; Importo capitale: € 774685,35.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 14/12/2004; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/12/2004 ai nn. 21331/4561; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted]
[redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale tribunale di Pordenone in data 27/07/2015 ai nn. 1592 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10339/7335.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà (eccetto l'unità abitativa al p.3), non è mai stato costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che l'edificio è servito da due corpi scala interni simmetrici, uno di questi due ha libero accesso a tutti i piani considerati (1-2-3)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato energetico esistente è limitato al piano 1 dell'immobile. Verrà redatto un nuovo certificato energetico, che comprenda tutti i piani, a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-commerciale dettaglio piano 2

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà non è mai stato costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C-magazzini/depositi piano 3
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), piazzale Duca d'Aosta, n.28
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di unica proprietà non è mai stato costituito un Condominio
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/11/1968 al 18/01/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sartori Ferruccio, in data 05/11/1968, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 03/12/1968, ai nn. 28278/25408.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/12/1980 al 01/07/1986 . In forza di costituzione - a rogito di notaio Simone Gerardi, in data 11/12/1980, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1981, ai nn. 267/248.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/07/1986 al 12/04/1995 . In forza di verbale di assemblea straordinaria - a rogito di notaio Simone Gerardi, in data 01/07/1986, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 29/07/1986, ai nn. 7421/5793.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/11/1992 al 18/01/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di successione per morte Rosset Rinaldo, in data 15/11/1992, ai nn. ; registrato a Pordenone, in data 14/04/1993, ai nn. 36/785; trascritto a Pordenone, in data 14/08/1993, ai nn. 9142/7072.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/04/1995 al 18/01/2002 . In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 12/04/1995, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 31/05/1995, ai nn. 6177/4640.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 18/01/2002, ai nn. 32223; trascritto a Pordenone, in data 22/01/2002, ai nn. 1330-1/1043-4.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto per mutamento di denominazione sociale - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 18/01/2002, ai nn. 32224; trascritto a Pordenone, in data 22/01/2002, ai nn. 1332/1045.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 2-31657/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifica locale centrale termica al 4° piano

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/09/1988 al n. di prot. 31657

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 1-38/1954

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuovo fabbricato uso abitazioni, negozi, uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1954 al n. di prot. 38

Rilascio in data 04/08/1954 al n. di prot. 3830

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1955 al n. di prot. 17240

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 3-32899/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria con recupero delle facciate

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1991 al n. di prot. 32899

Rilascio in data 16/09/1991 al n. di prot. 32899

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 4-D.I.A. 703/2003

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione ascensore esterno panoramico
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 25/06/2003 al n. di prot. 33183
Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

Negozi, botteghe [C1] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: centro città, piazzale Duca d'Aosta, n.28

Numero pratica: 5-83503/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2010 al n. di prot. 83503

Rilascio in data 08/02/2011 al n. di prot. 10502

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1 e B-commerciale dettaglio piano 2 e C-magazzini/depositi piano 3

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-commerciale dettaglio piano 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C-magazzini/depositi piano 3

7.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.15 del 22-03-2016
Zona omogenea:	BVE: residenziale con mantenimento della volumetria esistente. Edificio indicato come testimonianza di architettura contemporanea
Norme tecniche di attuazione:	art. 23: Zone Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente art. 117: modalità di intervento architetture contemporanee.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-commerciale dettaglio piano 1

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	vedi corpo A
Norme tecniche di attuazione:	vedi corpo A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B-commerciale dettaglio piano 2

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	vedi corpo A
Norme tecniche di attuazione:	vedi corpo A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C-magazzini/depositi piano 3

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A-commerciale dettaglio piano 1

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra più un quinto piano destinato a lastricato solare comune e spazi di servizio ed un piano interrato parziale. La facciata principale, su piazza duca d'Aosta è fortemente connotata da un linguaggio razionalista, evidenziato (zona d'ombra) il piano terra porticato e l'attacco al cielo ritmato e alleggerito dalle pilastrature e dalla veletta di coronamento. Le destinazioni d'uso ai piani T.1.2. sono commerciali al dettaglio, al terzo piano magazzini, all'ultimo piano spazi comuni di servizio. I vari piani sono collegati da due corpi scala interni comuni e da un ascensore, al terzo piano vi è l'unica unità immobiliare a destinazione residenziale di altra proprietà. Strutturalmente l'involucro è definito da una griglia portante in c.a. che risalta in facciata e da tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Le finestre più ampie al piano terra, primo e secondo sono con infissi in ferro e vetromattone, quelle regolari ai vari piani sono in legno laccato con avvolgibili esterni. Nel 2003 è stato realizzato un ascensore panoramico esterno in vetro che serve e collega i vari piani dell'edificio. Si precisa che tutti i piani sono collegati tra loro in modo diretto attraverso il vano scala aperto, inoltre vi sono corpi accessori al servizio dei locali al piano secondo e terzo ubicati al piano quarto (lastrico solare). Pertanto i vari corpi del presente lotto non sono, allo stato attuale, suscettibili di vita autonoma ma risultano funzionalmente legati reciprocamente a formare un unico lotto di vendita. Al primo piano (corpo A) unico spazio commerciale al dettaglio, comprende i sub. 4-5-6-7 ed è collegato agli altri piani con vano scala interno e con ascensore esterno: pavimentazioni interne in graniglia di marmo e legno prefinito, pareti scala intonacate in gesso e trattate a stucco, pareti interne tinteggiate o rivestite da pannellature in legno di arredo, battiscopa in legno, impianti di tipo civile sottotraccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa 409,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 290



L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

- Elettrico** tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti conformità: da collaudare**
 - Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM37/08.
- Termico** tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti conformità: da collaudare**
 - Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale dettaglio	sup lorda di pavimento	1,00	409,00	€ 1.100,00
			409,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2015

Zona: B3

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2100

Valore di mercato max (€/mq): 2900

Accessori:

A-commerciale dettaglio piano 1

1. ascensore

posto al piano T,1,2,3,4

Valore a corpo: € 0

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B-commerciale dettaglio piano 2

Si fa riferimento alla descrizione più ampia già inserita al corpo A. Al secondo piano (corpo B): pavimentazioni interne in graniglia di marmo e legno prefinito, pareti scala intonacate in gesso e trattate a stucco, pareti interne tinteggiate o rivestite da pannellature in legno di arredo, battiscopa in legno, impianti di tipo civile sottotraccia. A questo piano vi sono infiltrazioni d'acqua e umidità nei solai di copertura, in corrispondenza del terrazzo esterno e dell'alloggio ubicati al piano superiore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 427,00

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Impianti:



- Elettrico** tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM 37/08
- Termico** tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edilizi verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
commerciale dettaglio	sup lorda di pavimento	1,00	427,00	€ 1.100,00
			427,00	

Accessori:

B-commerciale dettaglio piano 2

1. Ripostiglio

posto al piano 4 composto da piccoli locali ripostiglio e magazzino - Sviluppa una superficie complessiva di 43 complessivi mq - Destinazione urbanistica: accessori commerciali

Valore a corpo: € 16000

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

B-commerciale dettaglio piano 2

2. ascensore

Valore a corpo: € 0

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.



Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C-magazzini/depositi piano 3

Si fa riferimento alla descrizione generale già inserita al corpo A. Al terzo piano (corpo C) vi è uno spazio destinato a magazzino commerciale ed alcuni locali destinati ad uffici e ripostiglio, comprende i sub. 11-12-13 ed è collegato agli altri piani con vano scala interno e con ascensore esterno: pavimentazioni interne in laminato prefinito, pareti scala intonacate e tinteggiate, pareti interne tinteggiate e solai al grezzo, Impianto elettrico parzialmente fuori traccia, impianto termico a termosifoni. In questo piano è presente una unità immobiliare destinata a residenza di altra proprietà. Dalla zona ufficio e ripostiglio si accede ad un terrazzo esterno da ristrutturare e privo di parapetto, quindi non praticabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi, DM 37/08

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Non è stata esibita la dichiarazione di conformità o il collaudo dell'impianto, pertanto è da ritenersi non a norma delle vigenti leggi.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superfici lorde commerciali calcolate su disegni edili verificati nel rilievo di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzini commerciali	sup lorda di pavimento	1,00	277,00	€ 800,00
			277,00	

Accessori:**C-magazzini/depositi piano**

3

1. Magazzino

posto al piano 4 composto da locale magazzino - Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq - Destinazione urbanistica: magazzino commerciale
Valore a corpo: € 12000

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

C-magazzini/depositi piano

3

2. ascensore

Valore a corpo: € 0

Note: Ascensore esterno panoramico in vetro ed acciaio, censito in catasto al F.20 mapp.3020 come B.C.N.C. afferente all'immobile principale, si è tenuto conto della sua presenza nella valorizzazione commerciale generale dell'immobile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali. Si è considerata l'attuale congiuntura del mercato immobiliare ed il livello di piano dell'immobile pignorato, i piani superiori al terra subiscono infatti un notevole deprezzamento commerciale. Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di edilizia privata del comune di Pordenone;

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato Immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare agenzia del territorio, borsino immobiliare provincia di Pordenone comune di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400, si adotta un valore prudenziale di 1100/mq..

8.2 VALUTAZIONE CORPI:

A-commerciale dettaglio piano 1. Negozi, botteghe [C1] con annesso ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
commerciale dettaglio	409,00	€ 1.100,00	€ 449.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 449.900,00
Valore corpo	€ 449.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 449.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 449.900,00

B-commerciale dettaglio piano 2. Negozi, botteghe [C1] con annesso Ripostiglio, con annesso ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
commerciale dettaglio	427,00	€ 1.100,00	€ 469.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 469.700,00
Valore corpo	€ 469.700,00
Valore accessori	€ 16.000,00
Valore complessivo intero	€ 485.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 485.700,00

C-magazzini/depositi piano 3. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino, con annesso ascensore

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Nella stima si è tenuto conto della presenza dell'ascensore esterno come elemento di valorizzazione dell'accessibilità ai piani superiori.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzini commerciali	277,00	€ 800,00	€ 221.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 221.600,00
Valore corpo	€ 221.600,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 233.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 233.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-commerciale dettaglio piano 1	Negozi, botteghe [C1] con annesso ascensore	409,00	€ 449.900,00	€ 449.900,00
B-commerciale dettaglio piano 2	Negozi, botteghe [C1] con annesso Ripostiglio, con annesso ascensore	427,00	€ 485.700,00	€ 485.700,00
C-magazzini/depositi piano 3	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino, con annesso ascensore	277,00	€ 233.600,00	€ 233.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 292.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 876.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 876.900,00

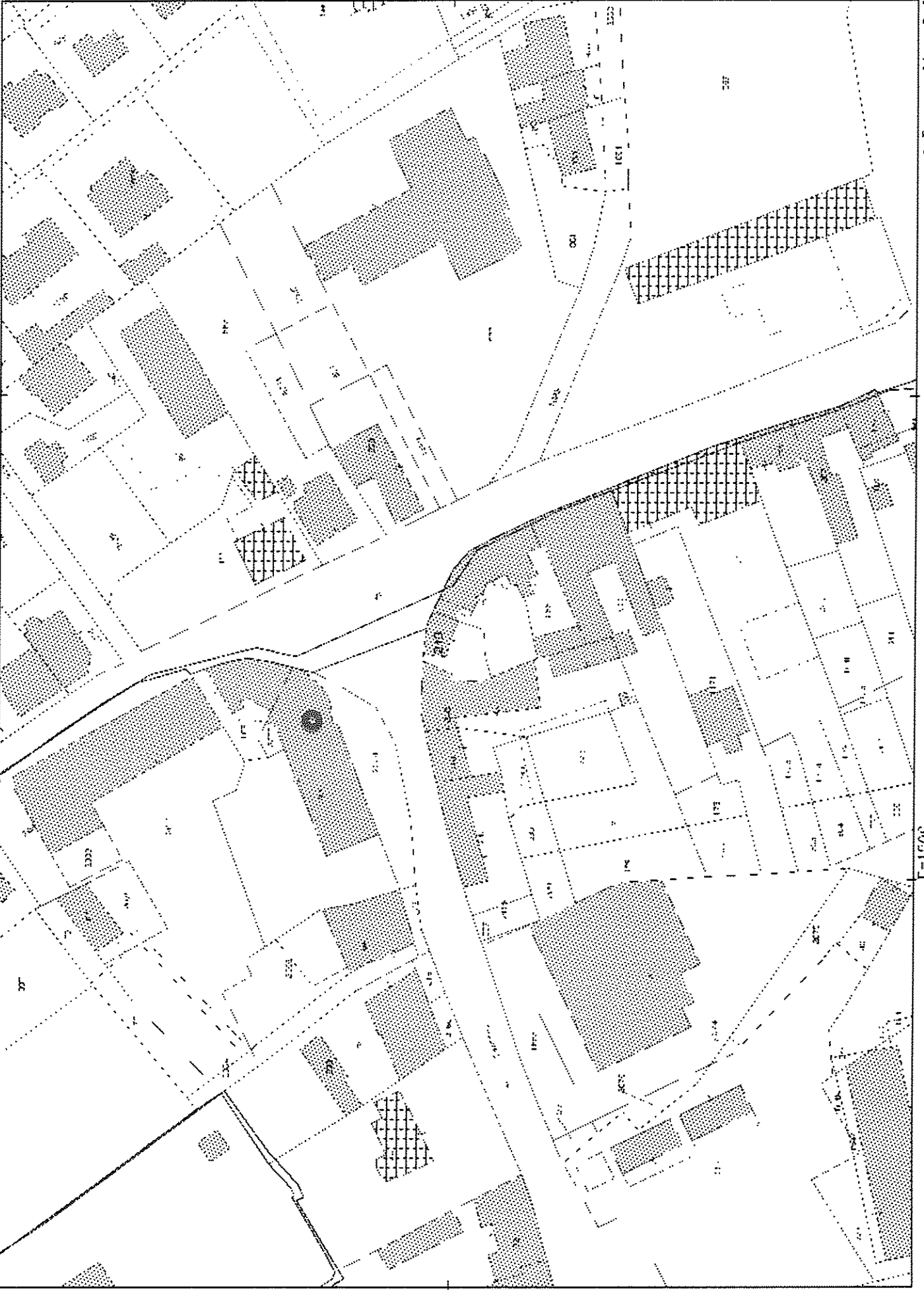
Allegati

all.1 visure catastali aggiornate al 12-05-2017;

Data generazione:
12-05-2017 10:05:08L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

Edificatore: Provincia di Peschereto Ufficiale: Provincia di Peschereto Direzione: Direzione Provinciale di Peschereto

Via Tel. (0.90) 1000



1/500

T=1600

T=Par. 1/500

Scale: 1/500
Date: 15-Apr-2008
Author: [unreadable]
Project: [unreadable]

MIRULANICO
377497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

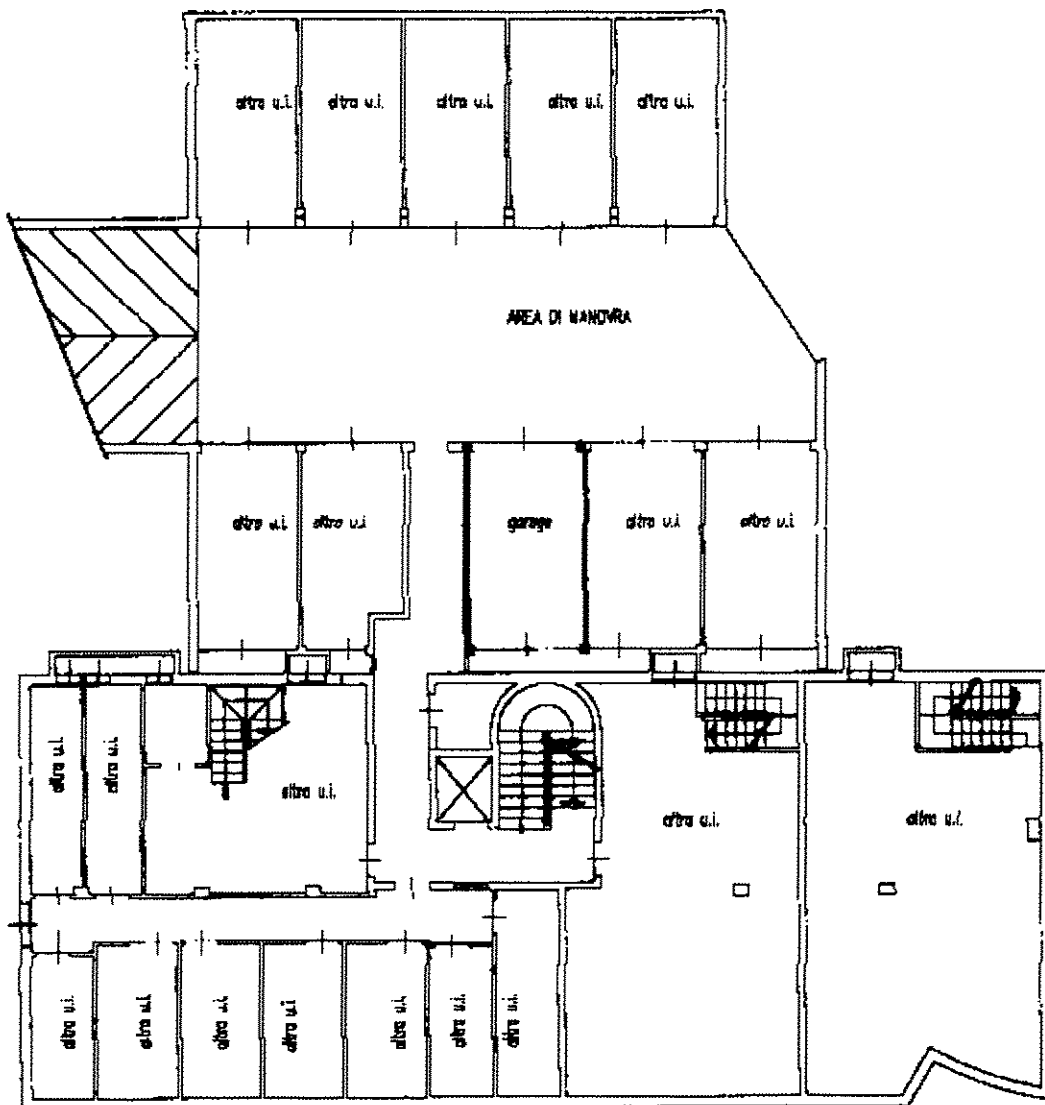
MOD. BN (CEU)

NO
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PORDENONE** via **GENERAL CANTORE**

CIV.

ditta: [REDACTED]



10 metri

PIANO SCARICATO h.=240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:260

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (C888) - < Foglio: 22 - Particella: 1984 - Subalterno: 17 >
VIA GENERAL E ANTONIO CANTORE n. 43 piano: S1;

Dichiarazione di N.C.

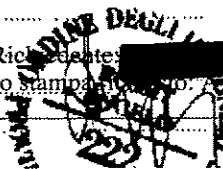
Completata dal [REDACTED] [REDACTED]

RISERVATO A L'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/08/2000 - Data: 18/04/2016 - n. T310391 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1A - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

r. 184... sub. ... AT
data firma [REDACTED]



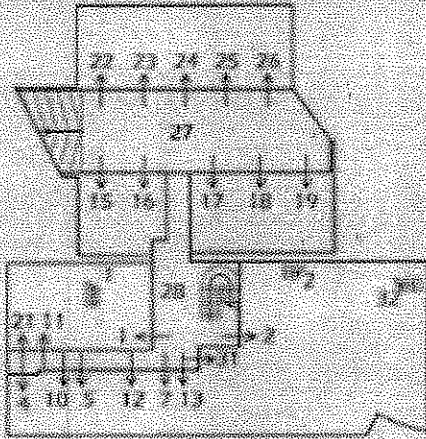
ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da:
Eulian Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza N. 2572

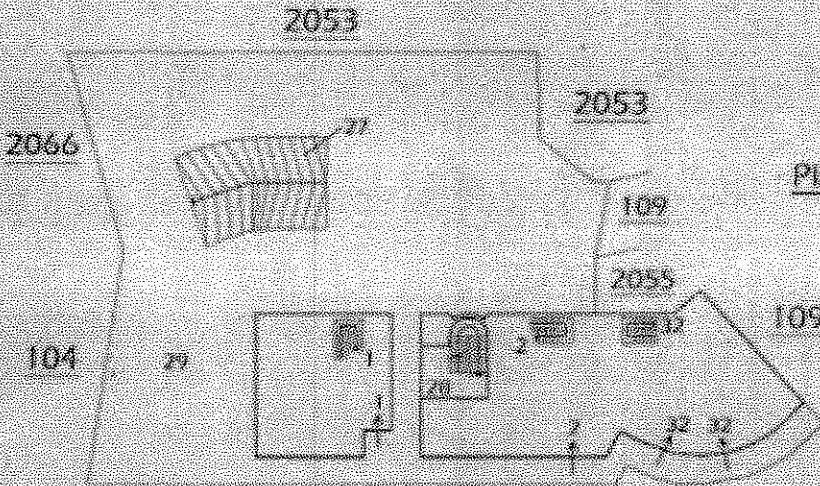
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pordenone
Foglio: 22 Particella: 1904
Protocollo n. PR0262803 del 26/11/2009
Tipo Mappale n. del
Amministrazione grafica dei subalterni: Scala 1 : 500

PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA



Il Tecnico



Ultima Planimetria in atti

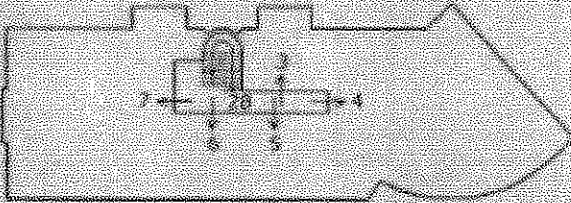
CATASTO DEI FABBRICATI - ELABORAZIONE AT 04/05/2016 - COMUNE DI PORDENONE - CATASTO DI FABBRICATI - CATASTO DI FABBRICATI - CATASTO DI FABBRICATI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

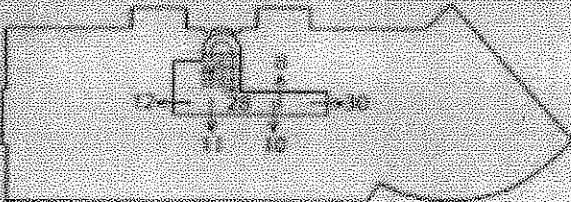
ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Sullian Lorenza
Incaricato all'albo:
Geometri
Prov. Venezia n. 2472

Comune di Pordenone
Foglio: 22 Particella: 1924
Protocollo n. PNV562602 del 26/11/2008
Tipo Mappale n. 421
Rappresentazione grafica del subalterno
Scala 1 : 500

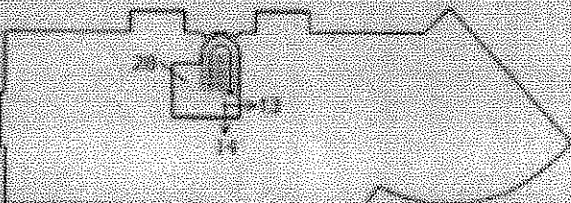
PIANO PRIMO



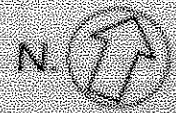
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Il Tecnico



Planimetria in atti

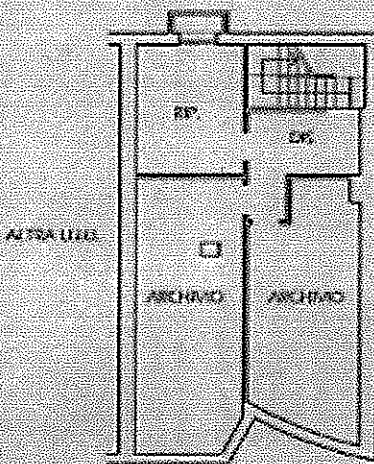
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 22
Partinella: 1984
Subalterno: 32

Compilata da:
Eulian Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza N. 2672

Scheda n. 1 Scala 1:200

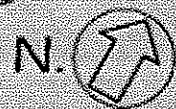
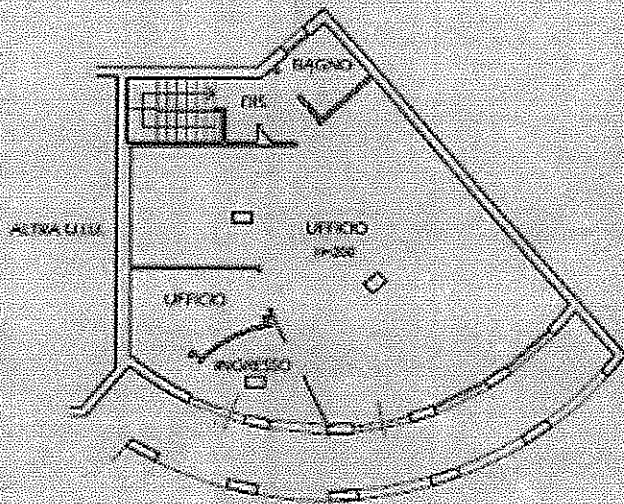
PIANO SCANTINATO

11-225



PIANO TERRA

11-300



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fabrizi Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1015

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Pordenone

Protocollo n. PN0040735 del 02/03/2012

Sezione: Foglio: 20 Particella: 1067

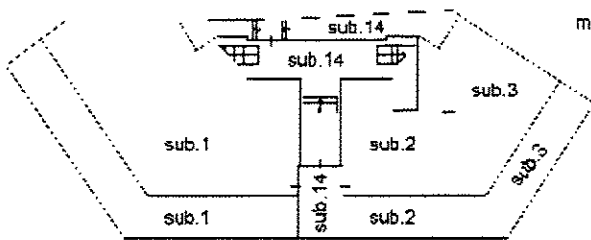
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

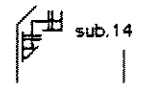
Scala 1 : 500

Catasto del Fabbricati - Situazione al 15/04/2016 - Comune di PORDENONE (03888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Elaborato planimetrico >

mappale 2031



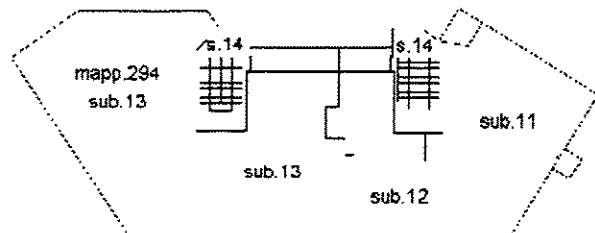
mappale 291



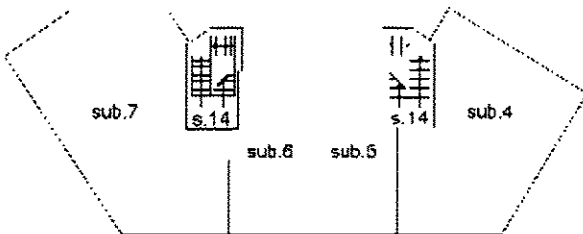
PIANTA PIANO INTERRATO

mappale 3020

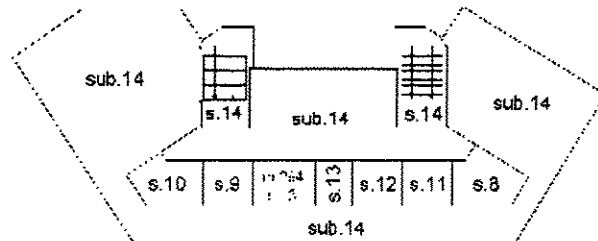
PIANTA PIANO TERRA



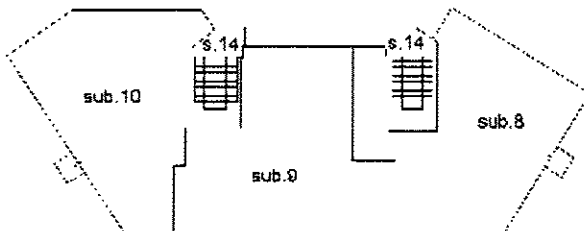
PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 32

Compilata da:
Fabrici Alberto

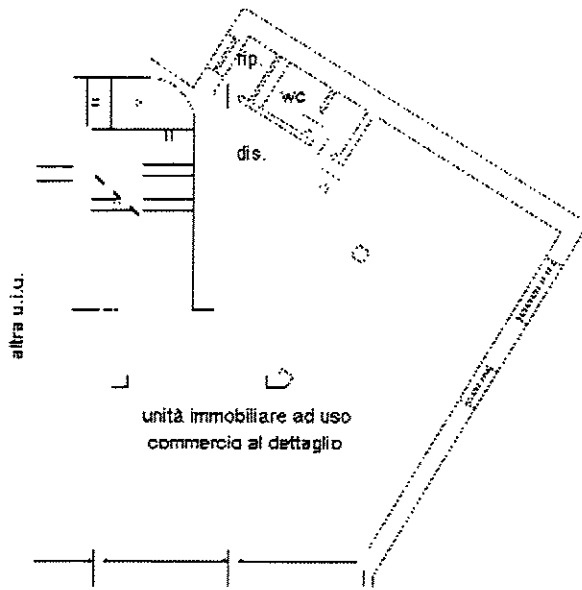
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

h 290



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 4 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 18/04/2016 - n. T147819 - Richiedente: BBBGLC68H21G888D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 33

Compilata da:
Fabrici Alberto

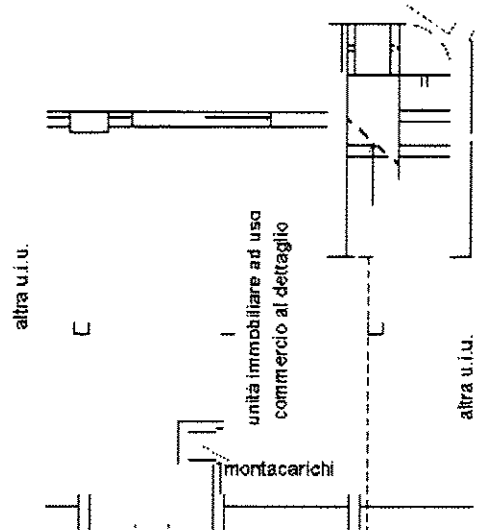
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

h 290



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 5 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollata n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 34

Compilata da:
Fabrici Alberto

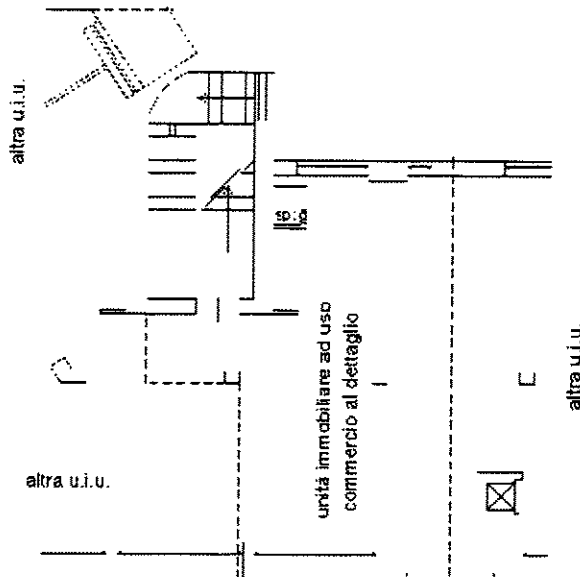
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

h 290

Catasto del fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (03888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 6 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 35

Compilata da:
Fabrici Alberto

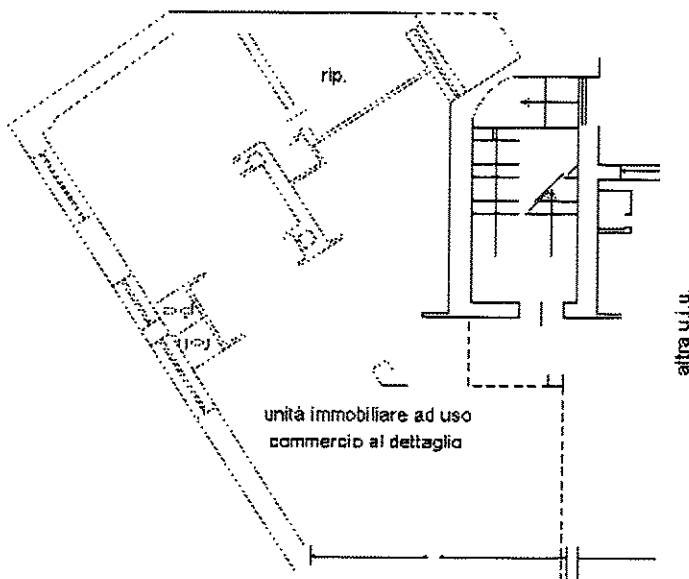
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

h 290

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (3888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 35 -
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

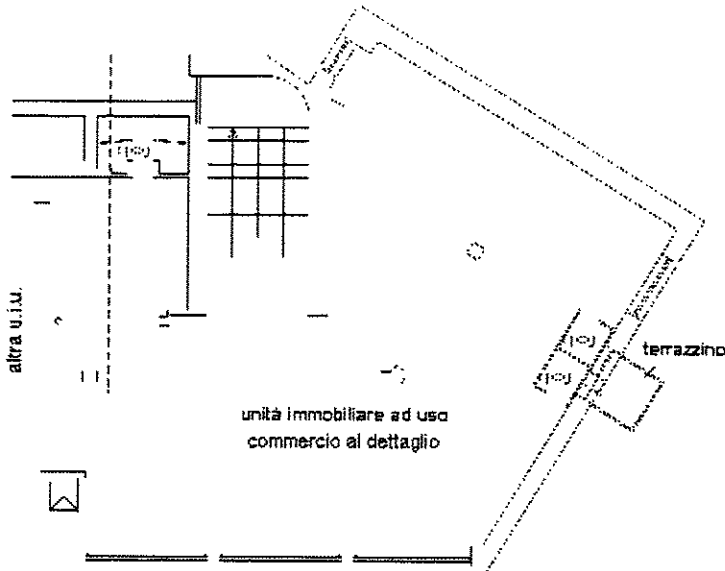
Sezione:
Foglio: 20
Particella: 294
Subalterno: 35

Compilata da:
Fabrizio Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone

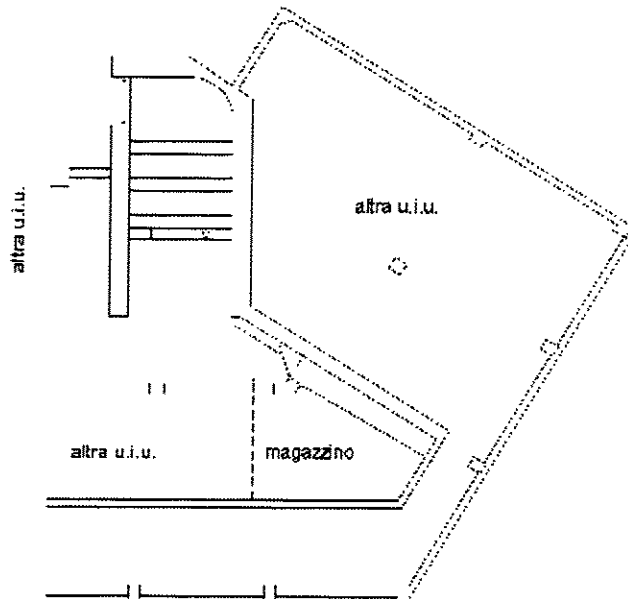
N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
h 290



PIANTA PIANO QUARTO
h 290

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (3888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 8 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 2-4;

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollata n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 37

Compilata da:
Fabrizio Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

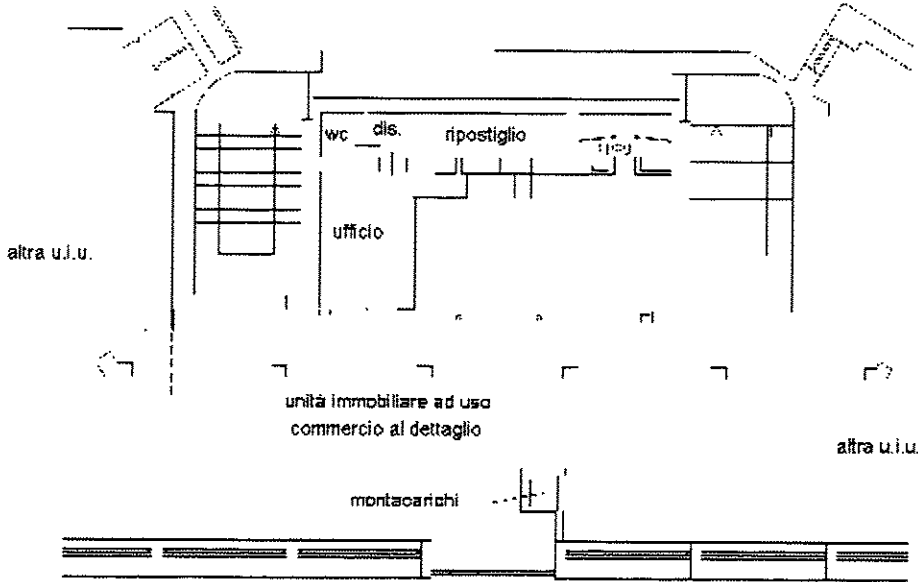
Prov. Pordenone

N. 1015

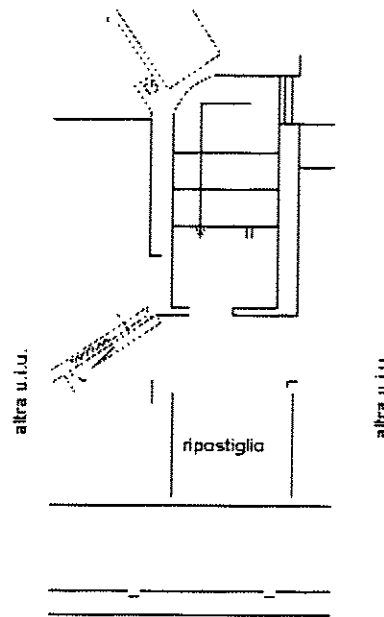
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Scheda n. 1

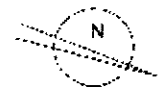
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
h 290



PIANTA PIANO QUARTO
h 290



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 9 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 2-4;

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 3B

Compilata da:
Fabrici Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

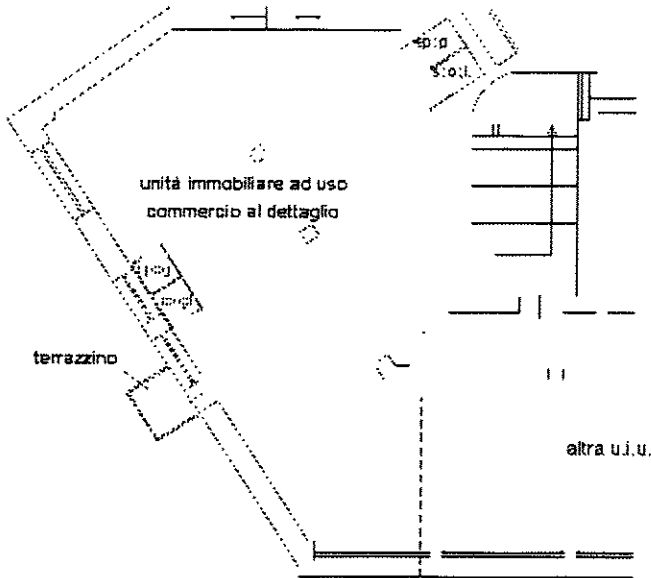
Prov. Pordenone

N. 1015

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

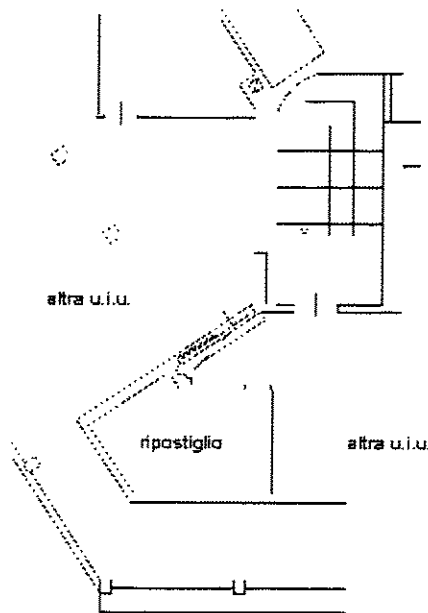
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO

h 290



PIANTA PIANO QUARTO

h 290



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 10 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 2-4;

PIANTA 01

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 294
Subalterno: 39

Compilata da:
Fabrici Alberto

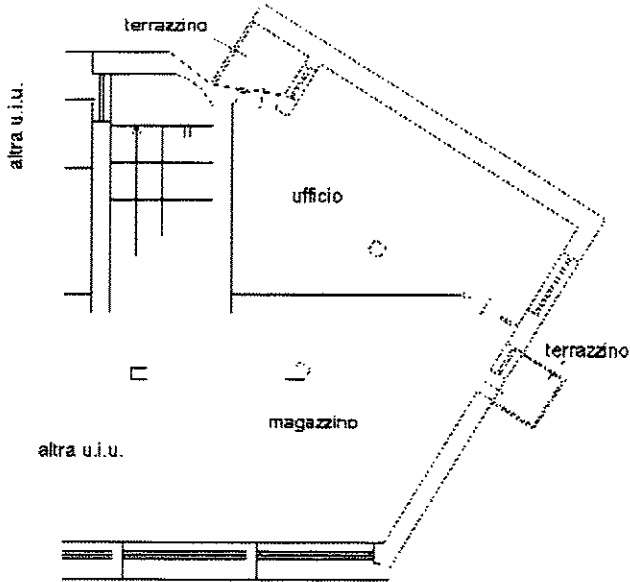
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

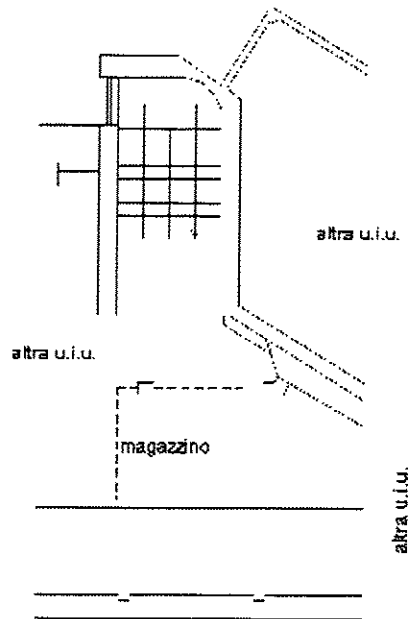
N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERZO
h 290



PIANTA PIANO QUARTO
h 290



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (GR88) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 11 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 3-4;

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'aosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 40

Compilata da:
Fabrizi Alberto

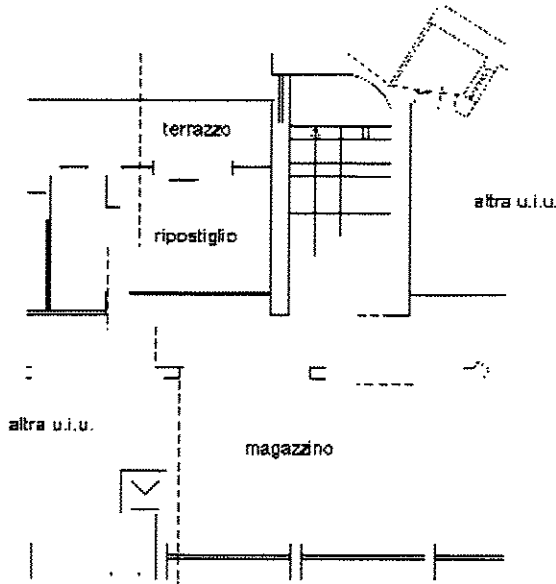
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

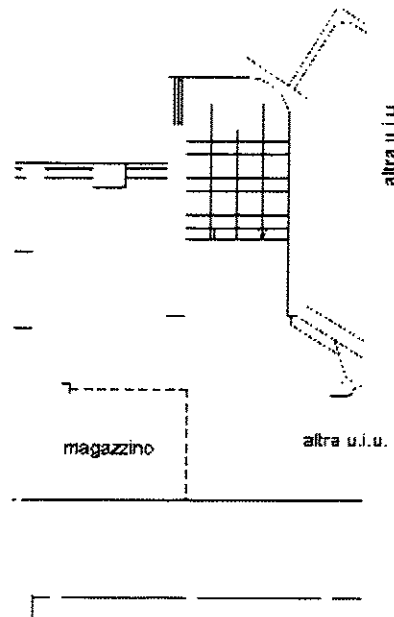
N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERZO
h 290



PIANTA PIANO QUARTO
h 290



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 12 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 3-4;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. PN0139753 del 17/05/2011

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Piazzale Duca D'acosta

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 294

Subalterno: 41

Compilata da:
Fabrizi Alberto

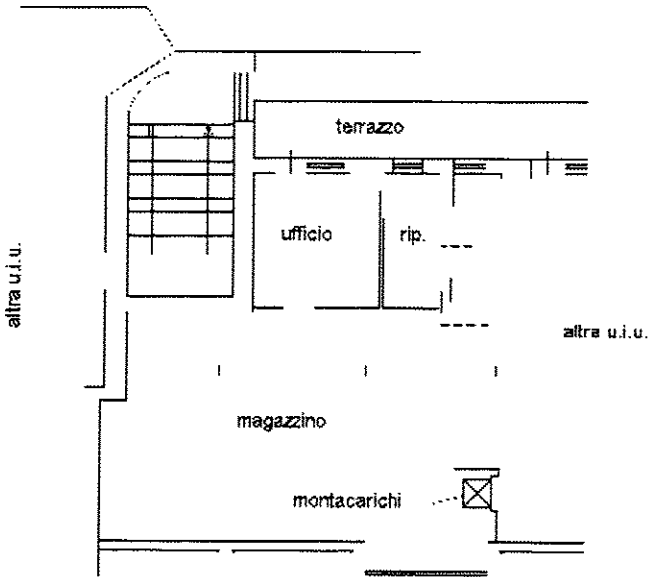
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

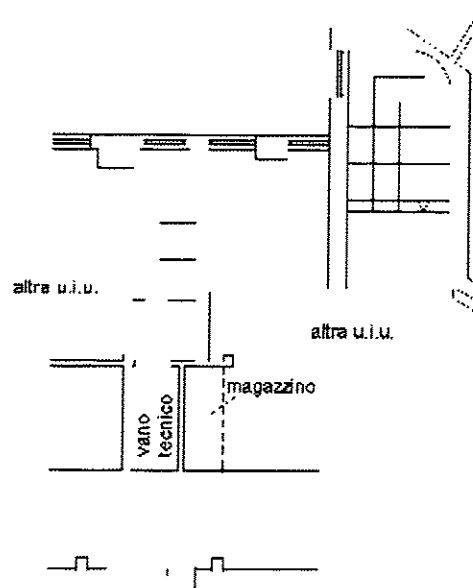
N. 1015

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERZO
h 290



PIANTA PIANO QUARTO
h 290



Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (GR88) - < Foglio: 20 - Particella: 1067 - Subalterno: 13 >
PIAZZALE DUCA D' AOSTA n. 28 piano: 3-4;

Ultima planimetria in atti

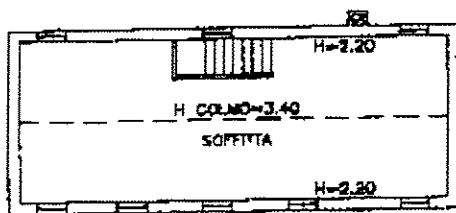
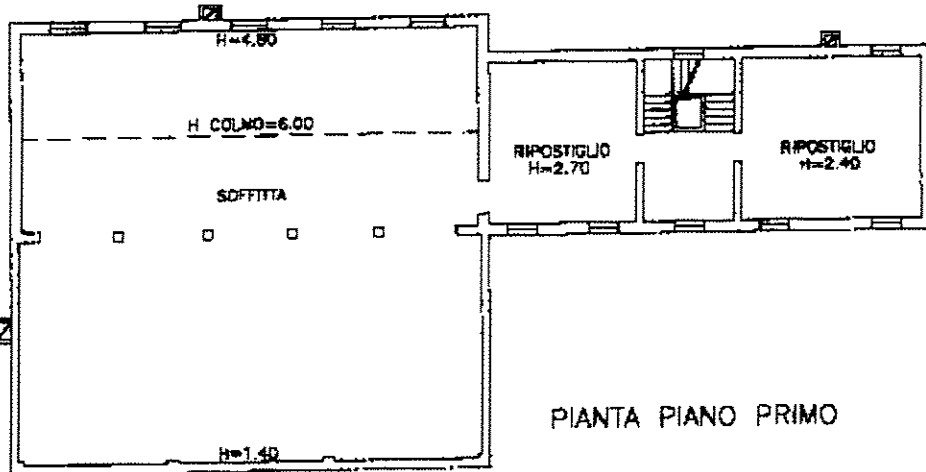
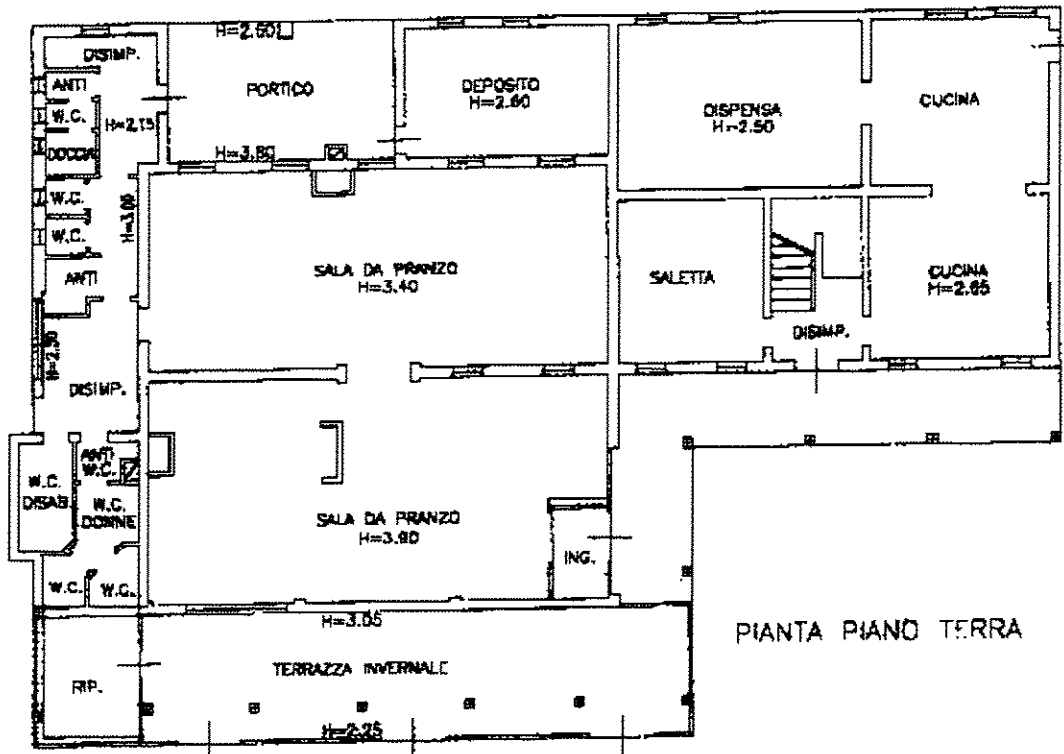
MODULARIO
S.M. n. 487



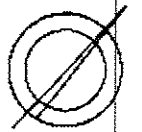
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via P.R.A. civ. 45



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 26 - Particella: 123 - Subalterno: 3 >
VIA P.R.A. n. 45

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI [REDACTED]

94 887/2000

Data presentazione: 08/06/2000 - Data: 18/04/2016 - n. T310392 - Richiedente: B. B. GLG68H21G888D

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Firma [REDACTED]