
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiaro Spa**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **223/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - APPARTAMENTO,
002 - APPARTAMENTO,
003 - APPARTAMENTO,
004 - APPARTAMENTO,
005 - APPARTAMENTO,
006 - RISTORANTE,
007 - NEGOZIO

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna
Telefono: 042777048
Fax: 042777048
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097
Descrizione zona: Centro storico cittadino

Lotto: 001 – APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 12, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, superficie 80, rendita € 309,87

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 13, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 165, rendita € 619,75

Lotto: 003 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 14, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, superficie 78, rendita € 309,87

Lotto: 004 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 15, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 165, rendita € 619,75,
C.G.I. con sede in UDINE C.F. 02350660300, foglio 30, particella 47, subalterno 17, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 3, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 157, rendita € 581,01

Lotto: 005 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 16, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 3, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, superficie 78, rendita € 309,87

Lotto: 006 - RISTORANTE

Corpo: A - RISTORANTE

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 20, indirizzo Via Marco Volpe n. 11, piano S1-T-1, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 8, consistenza 240, superficie 265, rendita € 5.069,54

Lotto: 007 - NEGOZIO

Corpo: A - NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 47, subalterno 21, indirizzo Viale Brbacane n. 22, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 8, consistenza 38, superficie 53, rendita € 802,68

2. Possesso

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 004 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 005 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 006 - RISTORANTE

Corpo: A - RISTORANTE

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 007 – NEGOZIO
Corpo: A - NEGOZIO
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - RISTORANTE
Corpo: A - RISTORANTE
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - NEGOZIO
Corpo: A - NEGOZIO
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 003 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 004 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 005 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 006 - RISTORANTE
Corpo: A - RISTORANTE
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

Lotto: 007 - NEGOZIO
Corpo: A - NEGOZIO
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - APPARTAMENTO
Corpo: A - APPARTAMENTO
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - RISTORANTE

Corpo: A - RISTORANTE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - NEGOZIO

Corpo: A - NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - APPARTAMENTO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - RISTORANTE

Corpo: A - RISTORANTE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - NEGOZIO
Corpo: A - NEGOZIO
Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Via Marco Volpe n. 9-11 - Capoluogo - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO
Prezzo: € 47.812,50

Lotto: 002 - APPARTAMENTO
Prezzo: € 104.387,50

Lotto: 003 - APPARTAMENTO
Prezzo: € 47.812,00

Lotto: 004 - APPARTAMENTO
Prezzo: € 202.000,00

Lotto: 005 - APPARTAMENTO
Prezzo: € 47.812,50

Lotto: 006 - RISTORANTE
Prezzo: € 255.000,00

Lotto: 007 - NEGOZIO
Prezzo: € 34.900,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Spilimbergo (PN), fissavo la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 22.02.2016 alle ore 9,30, la ditta esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 10.02.2017.-

Al sopralluogo era presente il signor [REDACTED] nella veste di Amministratore Unico della ditta esecutata [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si prevede la formazione di sette lotti distinti di vendita, cinque relativi alle unità immobiliari ad uso residenziale (appartamenti) e due relativi gli immobili ad uso commerciale (trattoria e negozio).-

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Marco Volpe n. 9-11

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe
n. 9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 47, subalterno
12, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 1, comune Spilimbergo , categoria A/3, classe 3,
consistenza 4, superficie 80, rendita € 309,87

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (appartamento) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

[redacted] on contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014 con cadenza mensile

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

Registrato a Udine il 28/11/2014 ai nn.7319

Tipologia contratto: 8+4, scadenza 31/10/2022

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

Note: Il contratto di locazione (vedi allegato 8.1) prevede la cessione in affitto alla società STUDIO KAPPA s.r.l unipersonale con sede in Basiliano (UD), di tutti gli immobili residenziali del fabbricato, distinti con il sub 12-13-14-15-16-17.- Il suddetto contratto prevede un canone di affitto di 450,00 Euro mensili, a fronte di alcuni lavori da eseguire a carico del conduttore (sostituzione centrale termica e opere di manutenzione).- Il conduttore ha presentato le relative fatture per i lavori eseguiti per un importo totale di 31.820,00 Euro (vedi allegato 8.3, 8.4).-

Considerato i valori medi dei canoni di locazione della zona, le valutazioni dell'OMI e del borsino immobiliare FIMAA, si ritiene che il canone di affitto espresso in contratto sommato alle spese sostenute, sia da ritenersi congruo per i soli primi due anni di locazione.-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED], amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI, in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN), in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE, in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/10/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO, in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE, in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5)

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.1, planimetrie catastali allegato 3)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1), e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).-

Il fabbricato ha un ingresso carraio e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in graniglia, piastrelle di gres (bagno) o parquet in legno a quadrotti (camera) e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e scuretti, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi allegato 2.1 foto 1) e le porte interne sono in legno, alcune vetrate.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in discreto stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.1):

- ingresso-corridoio (foto 2) - cucina (foto 3) - disimpegno (foto 4) - bagno (foto 5) - soggiorno (foto 6) - camera (foto 7).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in locale comune sito al piano terra distinto con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.7, 2.8, 2.9) e distribuzione a flusso d'acqua calda con tubazioni in parte a vista e termosifoni in acciaio.-

Agli atti non risulta certificazioni di conformità.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Rispondenza (vedi allegato 6.2).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimento in graniglia-pastrelle in gres-parchetto in legno condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	75,00	€ 750,00
			75,00	

75,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.250,00
Valore complessivo intero			€ 56.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	75,00	€ 56.250,00	€ 56.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.437,50
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:	€ 47.812,50
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

Lotto: 002 - APPARTAMENTO

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe
n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 30, particella 47, subalterno
13, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 1, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3,
consistenza 8, superficie 165, rendita € 619,75

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tra il soggiorno e il corridoio è stato creato un collegamento diretto con una apertura di larghezza pari a cm 282 e di altezza pari a cm 223 (vedi allegato 2.2 foto 2)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: apertura tra vano soggiorno e corridoio
variazione catastale : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso mito (appartamento) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] in contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Udine il 28/11/2014 ai nn.7319
Tipologia contratto: 8+4, scadenza 31/10/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Il contratto di locazione (vedi allegato 8.1) prevede la cessione in affitto alla società [REDACTED] di tutti gli immobili residenziali del fabbricato, distinti con il sub 12-13-14-15-16-17.- Il suddetto contratto prevede un canone di affitto di 450,00 Euro mensili, a fronte di alcuni lavori da eseguire a carico del conduttore (sostituzione centrale termica e opere di manutenzione).- Il conduttore ha presentato le relative fatture per i lavori eseguiti per un importo totale di 31.820,00 Euro (vedi allegato 8.3, 8.4).- Considerato i valori medi dei canoni di locazione della zona, le valutazioni dell'OMI e del borsino immobiliare FIMAA, si ritiene che il canone di affitto espresso in contratto sommato alle spese sostenute, sia da ritenersi congruo per i soli primi due anni di locazione.-

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.2

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI , in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN) , in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE , in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO , in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE , in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra il vano soggiorno ed il corridoio è stata creata una comunicazione diretta con una apertura senza serramento di larghezza pari a cm 282 e altezza pari a cm 223.-

Descrizione delle opere da sanare: apertura tra soggiorno e corridoio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: le modifiche interne riscontrate in sede di sopralluogo (variazione delle forometrie interne) ricadono nella fattispecie dell'edilizia libera così come previsto dall'art. 16 comma 1 lettera a) e a)bis della Legge regionale n. 19/2009.-

In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5).-

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.2, planimetrie catastali allegato 3)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).-

Il fabbricato ha un ingresso carraio e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in graniglia, piastrelle di gres (bagni) o parquet in legno a listoni (camere e disimpegno) e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e scuretti, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi allegato 2.2 foto 1) e le porte interne sono in legno, alcune vetrate.-

I bagni sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.2):

- ingresso-corridoio (foto 2) - cucina (foto 3) - soggiorno (foto 4) - salotto (camera) (foto 5) - corridoio (foto 6) - camera (foto 7, 8, 9), - disimpegno (foto 10) - bagno (foto 11,12) - terrazza (foto 13,14).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in locale comune al sito al piano terra distinto con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.7, 2.8, 2.9) e distribuzione a flusso d'acqua calda con tubazioni in parte a vista e termosifoni in acciaio .-

Agli atti non risulta certificazioni di conformità.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Rispondenza (vedi allegato 6.3).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buone

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimento in graniglia-pastrelle in gres-parchetto in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di rispondenza**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	165,00	€ 750,00
			165,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di UDINE;

Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	165,00	€ 750,00	€ 123.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 123.750,00

Valore complessivo intero € 123.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 123.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	165,00	€ 123.750,00	€ 123.750,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.562,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.387,50

Lotto: 003 - APPARTAMENTO

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 30, particella 47, subalterno 14, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, superficie 78, rendita € 309,87

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (appartamento) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

[redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014 con cadenza mensile

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

Registrato a Udine il 28/11/2014 ai nn.7319

Tipologia contratto: 8+4, scadenza 31/10/2022

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

Note: Il contratto di locazione (vedi allegato 8.1) prevede la cessione in affitto alla società [redacted], di tutti gli immobili residenziali del fabbricato.

[redacted] distinti con il sub 12-13-14-15-16-17.- Il suddetto contratto prevede un canone di affitto di 450,00

Euro mensili, a fronte di alcuni lavori da eseguire a carico del conduttore (sostituzione centrale termica e opere di manutenzione).- Il conduttore ha presentato le reali fatture per i lavori eseguiti per un importo totale di 31.820,00 Euro (vedi allegato 8.3,, 8.4).-

Considerato i valori medi dei canoni di locazione della zona, le valutazioni dell'OMI e del borsino immobiliare FIMAA, si ritiene che il canone di affitto espresso in contratto sommato alle spese sostenute, sia da ritenersi congruo per i soli primi due anni di locazione.-

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.3

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999. In forza di -.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI, in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN), in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE, in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/10/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO, in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE, in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

23.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5)

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.3, planimetrie catastali allegato 3)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).- Il fabbricato ha un ingresso carraio e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al secondo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in legno a listoni e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati con cotrosoffitto in quadrotti di cartongesso.-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e scuretti, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi allegato 2.3 foto 1) e le porte interne sono in legno alcune vetrate.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in discreto stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.3):

- ingresso-corridoio (foto 2) - cucina (foto 3) - bagno (foto 4) - disimpegno (foto 5) - soggiorno (foto 6) - camera (foto 7).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in locale comune al sito al piano terra distinto con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.7, 2.8, 2.9) e distribuzione a flusso d'acqua calda con tubazioni in parte a vista termosifoni in acciaio.- Agli atti non risulta certificazioni di conformità.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Rispondenza (vedi allegato 6.2).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 75,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimento in graniglia-pastrelle in gres-parchetto in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	75,00	€ 750,00
			75,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.250,00
Valore complessivo intero			€ 56.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	75,00	€ 56.250,00	€ 56.250,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.437,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 47.812,50

Lotto: 004 - APPARTAMENTO

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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 30, particella 47, subalterno 15, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8, superficie 165, rendita € 619,75

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 30, particella 47, subalterno 17, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 3, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 157, rendita € 581,01

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al momento del sopralluogo i due subalterni sub 15 e sub 17 inizialmente divisi sono stati collegati verticalmente tramite scala a chiocciola (vedi allegato 2.4 foto 12) formando così un unico appartamento disposto su due piani (secondo e terzo).-

Sono state inoltre apportate alcune modifiche interne variando le aperture e i divisori (vedi allegato 2.4 foto 2, 9, 10).-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: fusione del sub 15 e sub 17 e modifiche aperture e divisori interni

variazione catastale : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (appartamento) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] in contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile

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

Registrato a Uine il 28/11/2014 ai nn.7319

Tipologia contratto: 8+4, scadenza 31/10/2022

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

Note: Il contratto di locazione (vedi allegato 8.1) prevede la cessione in affitto alla società [REDACTED], di tutti gli immobili residenziali del fabbricato, distinti con il sub 12-13-14-15-16-17.- Il suddetto contratto prevede un canone di affitto di 450,00 Euro mensili, a fronte di alcuni lavori da eseguire a carico del conduttore (sostituzione centrale termica e opere di manutenzione).- Il conduttore ha presentato le relative fatture per i lavori eseguiti per un importo totale di 31.820,00 Euro (vedi allegato 8.3, 8.4).-

Considerato i valori medi dei canoni di locazione della zona, le valutazioni dell'OMI e del borsino immobiliare FIMAA, si ritiene che il canone di affitto espresso in contratto sommato alle spese sostenute, sia da ritenersi congruo per i soli primi due anni di locazione.-

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.4, 9.6
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 15/09/1999 al 12/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI , in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN) , in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE , in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] id oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO , in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE , in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica delle aperture e delle tramezzature interne e collegamento tramite scala interna tra il sub 15 (secondo piano) e il sub 17 (terzo piano).-

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e fusione tra piano secondo e piano terzo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Le modifiche interne riscontrate in sede di sopralluogo ricadono nella fattispecie dell'edilizia libera così come previsto dall'art. 16 comma 1 lettera a) e a)bis della Legge regionale n. 19/2009, mentre la fusione dei due subalterni prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria.-

In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5).-

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO**

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.4, planimetrie catastali allegato 3)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).- Il fabbricato ha un ingresso carraio e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al secondo e terzo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe, ed è formato dal collegamento con scala a chiocciola con struttura in metallo e legno (vedi allegato 2.4 foto 12), tra il sub 15 del piano secondo e il sub 17 del piano terzo.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di buona fattura, con pavimenti in piastrelle di gres (bagni) o in legno a listoni e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati, alcuni con controsoffitto in cartongesso a quadroni.- I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e scuretti, mentre le porte interne sono in legno alcune vetrate.-

L'ingresso principale avviene dal piano secondo (sub 15) con portoncino in legno massello (vedi allegato 2.4 foto 1), così come l'ingresso del sub 17 (vedi allegato 2.4 foto 24).-

I bagni sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.4):

PIANO SECONDO (sub 15)

- ingresso-corridoio (foto 2) - soggiorno (foto 3) - cucina (foto 4) - corridoio (foto 5) - salotto (camera) (foto 6) - studio (camera) (foto 7), - sala giochi (camera) (foto 8) - camera (foto 9) - bagno (foto 10, 11) - scala al piano (corr.) (foto 12) - terrazza (foto 13).-

PIANO TERZO (sub 17)

- ingresso-corridoio (foto 14) - guardaroba (soggiorno) (foto 15) - camera (cucina) (foto 16) - corridoio (foto 17) - camera (foto 18, 21, 23) - bagno (foto 19, 22) - disimpegno (foto 20)

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in locale comune al sito al piano terra distinto con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.7, 2.8, 2.9) e distribuzione a flusso d'acqua calda con tubazioni in parte a vista e termosifoni in acciaio.- Agli atti non risulta certificazioni di conformità.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Rispondenza (vedi allegato 6.3).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica - listoni in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno-cucina** materiale: **piastrelle in ceramica**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità:
dichiarazione di rispondenza

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non presente**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup ommerciale	1,00	320,00	€ 750,00
			320,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	320,00	€ 750,00	€ 240.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.000,00
Valore complessivo intero			€ 240.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMENTO	- Abitazione di tipo economico [A3]	320,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 36.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 202.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Lotto: 005 - APPARTAMENTO

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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe
n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio 30, particella 47, subalterno
16, indirizzo Via Marco Volpe n. 9, piano 3, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3,
consistenza 4, superficie 78, rendita € 309,87

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (appartamento) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

35.STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]

[redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2014 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile

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

Registrato a Udine il 28/11/2014 ai nn.7319

Tipologia contratto: 8+4, scadenza 31/10/2022

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

Note: Il contratto di locazione (vedi allegato 8.1) prevede la cessione in affitto alla società [redacted], di tutti gli immobili residenziali del fabbricato. distinti con il sub 12-13-14-15-16-17.- Il suddetto contratto prevede un canone di affitto di 450,00 Euro mensili, a fronte di alcuni lavori da eseguire a carico del conduttore (sostituzione centrale termica e opere di manutenzione).- Il conduttore ha presentato le relative fatture per i lavori

eseguiti per un importo totale di 31.820,00 euro (vedi allegato 8.3, 8.4).-

Considerato i valori medi dei canoni di locazione della zona, le valutazioni dell'OMI e del borsino immobiliare FIMAA, si ritiene che il canone di affitto espresso in contratto sommato alle spese sostenute, sia da ritenersi congruo per i soli primi due anni di locazione.-

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.5

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

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999 . In forza di -.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI , in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN) , in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE , in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 12/10/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO , in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE , in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot.

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

39.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5)

39.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO**

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.5, planimetrie catastali allegato 3)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).- Il fabbricato ha un ingresso carroia e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al terzo piano del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe.-

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico, con pavimenti in legno a listoni e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati con cotrosoffitto in quadrotti di cartongesso.-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e scuretti, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello (vedi allegato 2.5 foto 1) e le porte interne sono in legno alcune vetrate.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.5):

- ingresso-corridoio (foto 2) - cucina (foto 3) - soggiorno (foto 4) - camera (foto 5) - disimpegno (foto 6)
- bagno (foto 7).-

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia posizionata in locale comune al sito al piano terra distinto con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.7, 2.8, 2.9) e distribuzione a flusso d'acqua calda con tubazioni in parte a vista termosifoni in acciaio.- Agli atti non risulta certificazioni di conformità.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Rispondenza (vedi allegato 6.2).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq 75,00

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimento in graniglia-pastrelle in gres-parchetto in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	75,00	€ 750,00
			75,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	75,00	€ 750,00	€ 56.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.250,00
Valore complessivo intero			€ 56.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMENTO	- Abitazione di tipo economico [A3]	75,00	€ 56.250,00	€ 56.250,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.437,50
 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: € 47.812,50

Lotto: 006 - RISTORANTE

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - RISTORANTE.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Capoluogo, Via Marco Volpe n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] lio 30, particella 47, subalterno 20, indirizzo Via Marco Volpe n. 11, piano S1-T-1, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 8, consistenza 240, superficie 265, rendita € 5.069,54

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (ristorante) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/07/2011 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile

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

Registrato a Udine il 03/05/2011 ai nn.11853

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/07/2020

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

Note: Considerando le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, dell'OMI e la media dei canoni della zona per la tipologia in oggetto, si ritiene l'affitto previsto in contratto non congruo.-

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - RISTORANTE

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il signor [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G - vedi allegato 9.7

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

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999. In forza di -.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI, in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN), in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE, in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/10/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO, in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE, in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo, è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

Numero pratica: 103/2003

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Vedi allegato 5.2

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 25/06/2003 al n. di prot. 15733

Rilascio in data 16/12/2003 al n. di prot. 2003C069

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2005 al n. di prot. 25968 (vedi allegato 5.4)

NOTE: In data 11.10.2005 la Concessione Edilizia in oggetto è stata volturata a nome della società
vedì allegati 5.3).-

47.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5)

47.2 *Conformità urbanistica*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A – RISTORANTE

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e 2.6, planimetrie catastali allegato 3, tavole di progetto allegato

4)

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato disposto su quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.1, 2.2).-

Il fabbricato è ubicato all'interno del centro storico del comune di Spilimbergo (PN), in frangia alla pubblica Via Marco Volpe, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso alle singole unità immobiliari avviene da sottoportico su Via marco Volpe (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.3, 2.4 e allegato 2.6 foto 1) e l'accesso ai piani è garantito da scala comune rivestita in graniglia o linoleum con corrimano in legno e ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6).- Il fabbricato ha un ingresso carraio e pedonale da Viale Barbacane (vedi allegato 2 foto 12) ed è dotato di Dichiarazione di Rispondenza per quanto riguarda l'impianto elettrico dei servizi comuni condominiali (vedi allegato 6.1).-

L'unità immobiliare di che trattasi è ubicato al piano terra del fabbricato, con affaccio principale su Via Marco Volpe.-

Le finiture interne dell'immobile sono particolari e di buona fattura, con pavimenti della sala ristorante e bar in tavole di legno e murature intonacate e tinteggiate con parti in mattoni o pietra faccia vista.- I servizi igienici e la cucina hanno pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.-

I serramenti esterni sono in metallo con vetrocamera, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello con vetrate (vedi allegato 2.6 foto 1) e le porte interne sono in legno alcune vetrate.-

I servizi igienici sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.- L'unità immobiliare sopra descritta, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 3, documentazione fotografica allegato 2.6 e tavole di progetto allegato 4):

- sala bar (foto 2, 3, 4) - sala ristorante (foto 5, 6) - servizi igienici (foto 7, 8, 9) - cucina (foto 10)

- disimpegno cucina (foto 11) - servizio igienico cucina (foto 12, 13) - spogliatoio (foto 14) - dispensa (foto 15).-

I servizi igienici vengono riscaldati con impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano dalla rete pubblica dotato di Dichiarazione di Conformità (vedi allegato 6.9), mentre le sale sono riscaldate con stufe in maiolica.-

L'impianto elettrico sottotraccia con citofono e antenna TV centralizzata da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e dotato di Dichiarazione di Conformità (vedi allegato 6.8).-

L'unità immobiliare ha inoltre la disponibilità di un piccolo vano cantina, di un modesta corte ad uso esclusivo, di una ampia terrazza a cui si accede dalla corte comune con scala in pietra e di un giardino pensile sullo stesso livello (vedi documentazione fotografica allegato 2.6 foto 16, 17, 18, 19, 20).-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 300,00

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20-2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: tavole in legno - piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno-cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni conformità: dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	300,00	€ 1.000,00
			300,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

48.2 Valutazione corpi:**A - RISTORANTE. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	300,00	€ 1.000,00	€ 300.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300.000,00
Valore complessivo intero			€ 300.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 300.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - RISTORANTE	Negozi, botteghe [C1]	300,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 45.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Lotto: 007 - NEGOZIO

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 - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Capoluogo, Viale Barbacane n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] o 30, particella 47, subalterno 21, indirizzo Viale Brbacane n. 22, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 8, consistenza 38, superficie 53, rendita € 802,68

Derivante da: Atto notaio Antonio FRATTASIO del 12.10.2004 Rep. n. 114214

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica murature divisorie interne

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: murature interne

variazione catastale : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso misto (negozi) sito nel centro storico di Spilimbergo (PN)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: dei borghi e dei nuclei storici a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

51. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, con contratto di locazione

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Antonio FRATTASIO in data 25/10/2005 ai nn. 117442/28201; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/10/2005 ai nn. 18310/4399; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 2561 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/07/2016 ai nn. 9335/6306.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il [REDACTED] amministratore unico della ditta esecutata, ha riferito che l'immobile è privo di amministratore condominiale.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D - vedi allegato 9.8

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto-

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

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 15/09/1999.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/09/1999 al 12/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Annalisa GANDOLFI, in data 15/09/1999, ai nn. 13598; registrato a MANIAGO (PN), in data 28/09/1999, ai nn. 952/P; trascritto a PORDENONE, in data 08/10/1999, ai nn. 14409/10267.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio FRATTASIO, in data 12/10/2004, ai nn. 114.214/26.290; trascritto a PORDENONE, in data 16/10/2004, ai nn. 16800/11138.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 113/68

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione Edilizia in oggetto non risulta reperibile agli atti del Comune di Spilimbergo.-

Rilascio in data 31/08/1968

NOTE: In data 08.03.2017 il responsabile dell'Area Tecnica e dell'Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato dichiarazione che "dalla documentazione d'archivio si è potuto verificare che non risulta sia stato emesso provvedimento alcuno che abbia determinato l'inagibilità o l'inabitabilità della unità immobiliare urbana in parola; che all'attualità l'unità immobiliare di che trattasi è conforme al vigente strumento urbanistico e, null'altro sussistendo,

è da considerarsi agibile-abitabile a tutti gli effetti" (vedi allegato 5.5).-

Numero pratica: 103/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Vedi allegato 5.2

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 25/06/2003 al n. di prot. 15733

Rilascio in data 16/12/2003 al n. di prot. 2003C069

Abitabilità/agibilità in data 26/10/2005 al n. di prot. 25968 (vedi allegato 5.4)

NOTE: In data 11.10.2005 la Concessione Edilizia in oggetto è stata volturata a nome della società [REDACTED] (vedi allegati 5.3).-

55.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica dei divisori interni al piano terra (vedi allegato 2.7 foto 3)

Regolarizzabili mediante: edilizia libera

Descrizione delle opere da sanare: divisorio interno piano terra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Le modifiche interne riscontrate in sede di sopralluogo (variazione dei divisori interni al piano terra) ricadono nella fattispecie dell'edilizia libera così come previsto dall'art. 16 comma 1 lettera a) e a)bis della Legge regionale n. 19/2009.-

In data 08.03.2017 l'ufficio competente del comune di Spilimbergo (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 5.5).-

55.2 Conformità urbanistica

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	AMBITO DEL CENTRO STORICO - Sottozona A2 - Immobili soggetti a interventi di conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5.1
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 – NEGOZIO

(vedi documentazione fotografica allegato 2.7, planimetrie catastali allegato 3, tavole di progetto allegato 4)
L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un copro di fabbrica disposto su due piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciale e il piano superiore a deposito.-

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune di Spilimbergo (PN), internamente alla pubblica Viale Barbacane, in vicinanza ad altri fabbricati (vedi estratto di mappa allegato 3).-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Considerato il periodo di costruzione (primi anni del secolo scorso) e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature in pietra, orizzontamenti di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinate in legno.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

L'ingresso principale al piano terra avviene da Viale Barbacane tramite tratto di strada privata (vedi allegato 2.7 foto 1), mentre un ingresso secondario dà sulla corte comune sub 19, così come l'accesso al piano primo tramite scala esterna (vedi allegato 2.7 foto 2).-

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono del tipo economico, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e murature intonacate e tinteggiate con parte in pietra faccia vista.-

I serramenti esterni sono in metallo con vetrocamera, con portoncino d'ingresso vetrato e le porte interne sono in legno tamburato.-

Il servizio igienico è dotato di lavandino e w.c. con gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'unità immobiliare sopra descritta, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2.7 e tavole di progetto allegato 4)

PIANO TERRA

- negozio (foto 3) - servizio igienico (foto 4)

PIANO PRIMO

- deposito (foto 5)

L'unità immobiliare non dispone di impianto di riscaldamento; al piano terra è installato un climatizzatore elettrico (vedi allegato 2.7 foto 6).-

L'impianto elettrico con canalette a vista da quanto visibile risulta completo in ogni sua parte, e lo stesso risulta privo di Dichiarazione di Conformità.-

Alla unità immobiliare sopra descritta compete inoltre quota di comproprietà della pertinenza scoperta distinta con il sub 19 (vedi documentazione fotografica allegato 2 foto 2.10, 2.11), delle scale e dei vani tecnici distinti con il sub 18 (vedi elaborato planimetrico allegato 3 e documentazione fotografica allegato 2 foto 2.5, 2.6, 2.8, 2.9).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



Superficie complessiva di circa mq 60,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1907

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: servizi igienici materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone conformità: non presente
Elettrico	tipologia: a vista condizioni: buone conformità: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale	1,00	60,00	€ 700,00
			60,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;
 Uffici del registro di UDINE;
 Ufficio tecnico di SPILIMBERGO (PN) ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

56.2 Valutazione corpi:**A - NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	60,00	€ 700,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	60,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

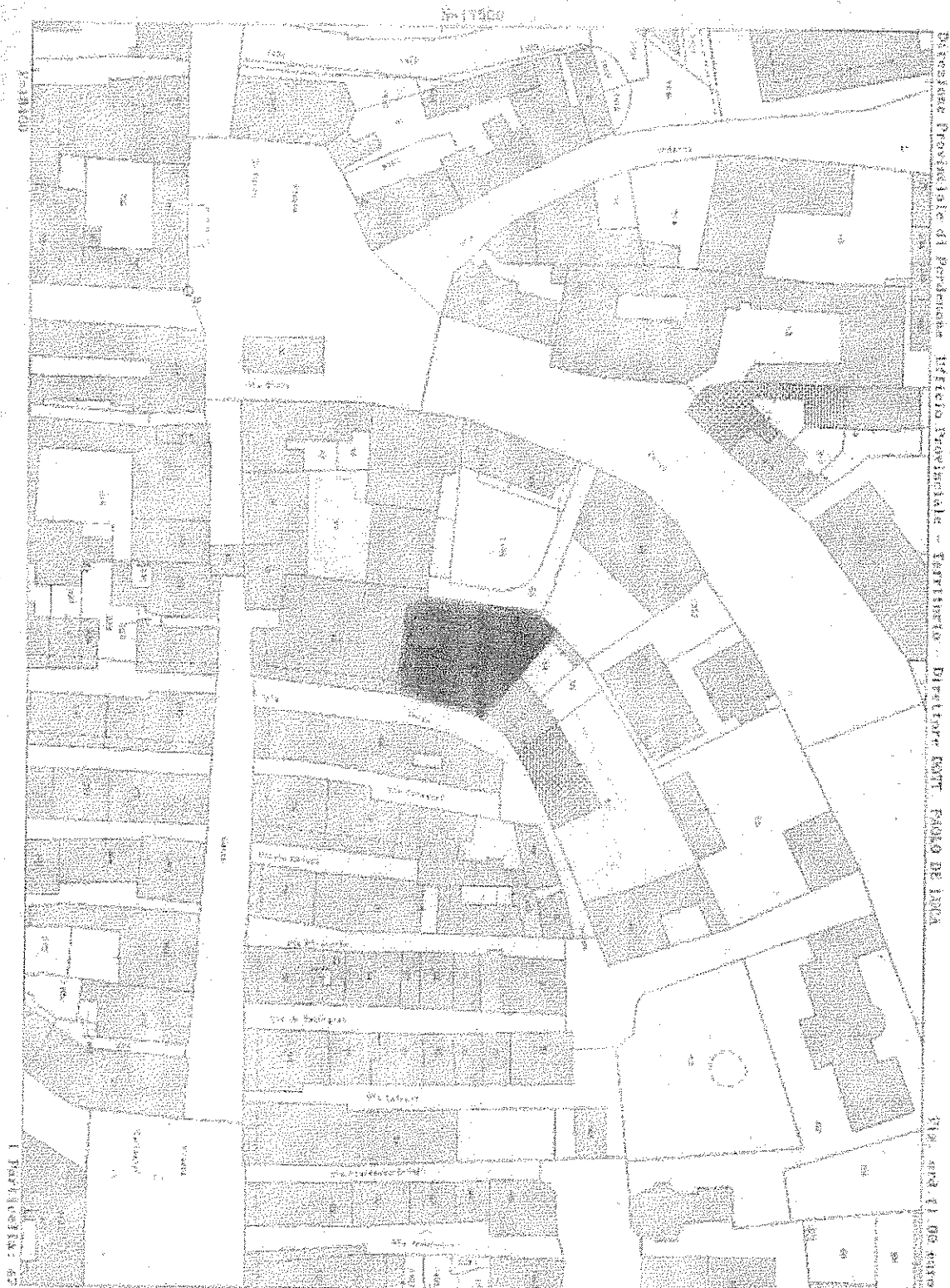
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.300,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.900,00

Data generazione:
 06-04-2017

L'Esperto alla stima
 perito edile Carlo Zoldan



Direcția Județeană de Proiectare și Amenajare - Terenuri - Direcția EPTI - PLOU NIU
 Nr. 404/11.08.2017

I. Parcela nr. 404

Comuna: SFILIMBESCU
 Județ: BIHAR
 Localitatea: ZOLSAN

Scara originală: 1:1000
 Dimensiuni teren: 207.000 x 139.000 metri

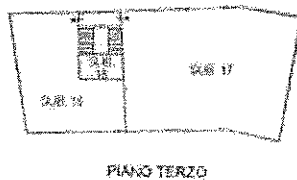
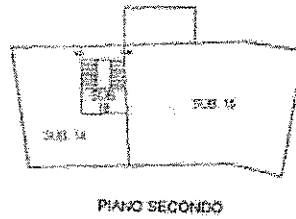
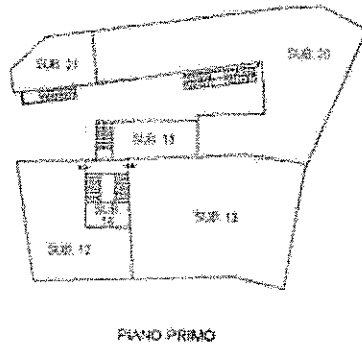
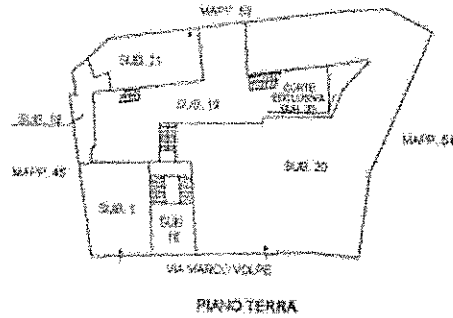
27-Sep-2017 13:21:33
 Proiect nr. PNO2017/2017

Data: 20/02/2017 - n. T144410 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Miconi Henri Siro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 2489

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Spilimbergo	Protocollo n. PND114786 del 30/09/2005
Sezione: Foglio: 30 Particella: 47	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2017 - n. T144410 - Richiedente: Telematico

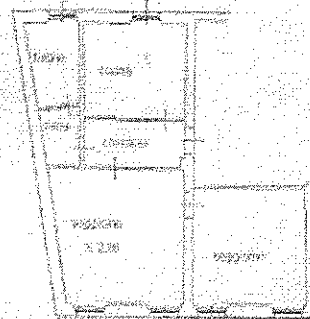
totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2017 - Comune di SPILIMBERGO (9904) - < Foglio: 30 - Particella: 47 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocolla n. 161849 del 19/09/2002	
Planimetria di U.d.u. in Comune di Spilimbergo	
Via Marco Volpe civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Scavia Giuseppe
Foglio: 10	Iscritta all'albo:
Particella: 47	Geometri
Subalterno: 12	Prov. Fordenone N. 573

Scheda n. 1 Scala 1:200



Pianta Piano Primo



Catasto dei fabbricati - Simulazione al 27/01/2017 - Comune di Spilimbergo - Via Marco Volpe n. 1 piano 1°

Data: 27/01/2017 - n. PNO008051 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocosile n. 161849 del 19/09/2002

Planimetria di v.l.u. in Comune di Spilimbergo

Via Marco Volpe

div. 1

Identificativi Catastrali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 47
Subalterno: 14

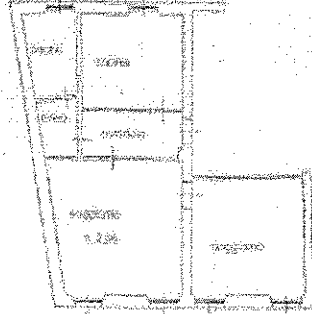
Comitato di:
Morsan Giuseppe
Inscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

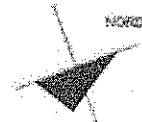
N. 928

Scheda n. 1

Scala 1:200



PANTA PIANO SECONDO



Ritina Planimetria in atti

Data: 27/01/2017 - n. PNO008051 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

For. scheda: 1 - Dimensione di foglio: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1

CATASTO FABBRICATI - SPILIMBERGO - PIAZZA S. GIUSEPPE 1 - 33040 SPILIMBERGO (PN) - TEL. 0433/471111 - FAX 0433/471112 - WWW.CATASTO.IT

Data: 27/01/2017 - n. PN0008052 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Dichiarazione protocolla n. 161849 del 19/09/2000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Viacinetria di n. l. n. in Comune di Spilimbergo

Via Marco Valpe

clv. I

Identificativi Catastrali:

Sezione:
Foglio: 50
Particella: 47
Subalterno: 55

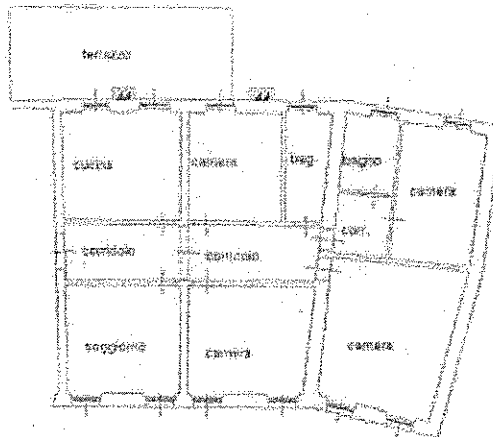
Compilata da:

Sovran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 928

Sezenda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



Ditosa Planimetria in atti

Data: 27/01/2017 - n. PN0008052 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Sezenda: 1 - Strada di casa: A4310/207 - Fatt. di scala: 1/1

CATASTO FABBRICATI - SEZIONE DI PORDENONE - FOGLIO 50 - PARTICELLA 47 - SUBALTERNO 55 - VIA MARCO VALPE n. 1 - PIANO 2

Data: 27/01/2017 - n. PNO008053 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

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

Richiesta di variazione protocello n. 161849 dal 19/09/2002

Planimetria di v.d.b. in Comune di Spilimbergo

Via Marco Volpe

civ. 1

Identificativa Catastale:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 47
Subalterno: 15

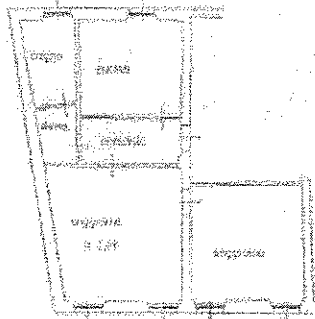
Compilata da:

Soveran Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 223

Sezione n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERZO



VIA MARCO VOLPE CIV. 1 PRIME P.

Primo Piano: 30 m²

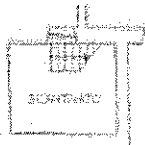
Data: 27/01/2017 - n. PNO008053 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Formato di fog. A4 (210x297) - Dat. di scala: 1:1

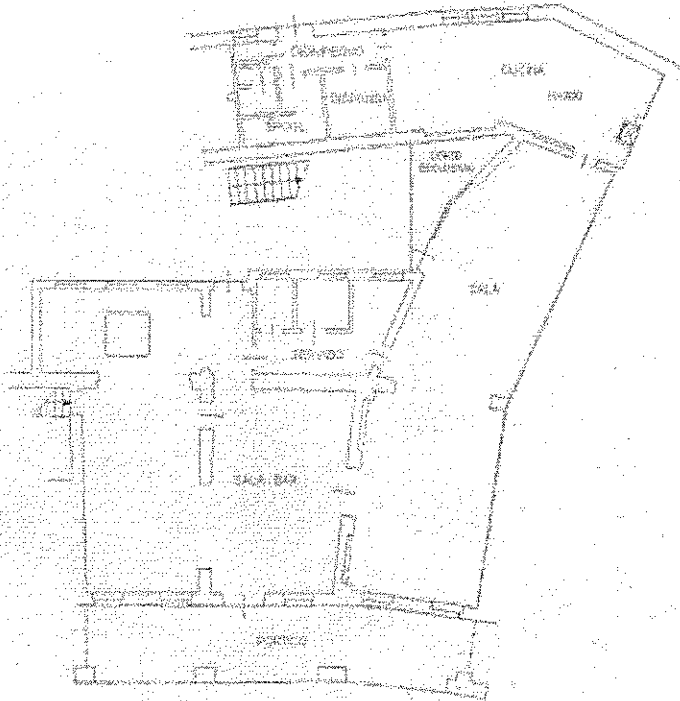
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Michiellazione protocollo n. PN0114/80 del 30/03/2005	
Pianimetria di n. s.m. in Comune di Spilimbergo	
Via Marco Volpe civ. 1	
Identificativi Catastrali:	Compilata da:
Sezione:	Missoni Henri Siro
Foglio: 39	Iscritte all'albo:
Particella: 47	Geometri
Subalterno: 50	Prov. Udine
	N. 7489

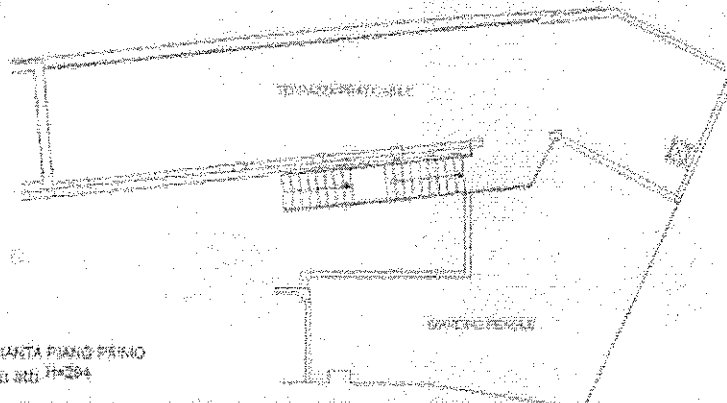
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SCANTINATO
n°185



PIANTA PIANO TERRA
n°210



PIANTA PIANO PRIMO
Pianta Piantonata in situ n°204



