
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 160/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott.agr. Massimiliano Zannier**
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)
Telefono: 042741141 -3398196143
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it



Beni in Porcia (Pordenone)
Località/Frazione
Via Trentino n.4

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Appartamento.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Trentino n.4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Con richiesta scritta inviata via PEC, il sottoscritto perito chiedeva al Comune di Porcia indicazioni relative allo stato civile degli esecutati. In risposta alla richiesta il Comune di Porcia rispondeva quanto segue (vedi all.28): "In merito alla Vs. richiesta di un certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con copia delle convenzioni matrimoniali particolari relativo agli esecutati [REDACTED] si informa che non è possibile, allo scrivente ufficio, rilasciare la documentazione richiesta, in quanto l'atto di matrimonio dei nominati in oggetto è iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Pordenone al N. 8 Parte I^a dell'anno 1988 (data di matrimonio 13/02/1988). Dovrete pertanto richiedere la documentazione al Comune di Pordenone.". In seguito, il giorno 20/06/2017 il sottoscritto inviava esplicita richiesta scritta via PEC al Comune di Pordenone (vedi all.29), ma ad oggi nessuna risposta in merito è giunta dal Comune di Pordenone. Per i succitati motivi, al momento il sottoscritto perito non è a conoscenza dello stato civile attuale degli esecutati, né dell'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali particolari.



Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 3, particella 1344, subalterno 3, indirizzo Via Trentino n.4, piano T, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale: 130 mq, rendita € 738,53

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] Cod.Fisc.: [redacted] proprietà per ½

[redacted] nata a [redacted] Cod.Fisc.: [redacted] proprietà per ½:

Derivante da: Atto di compravendita del 22/05/1992 a rogito del notaio dott. Jus Romano, rep.n. 19819, raccolta n.2396, Registrato a Pordenone il 04/06/1992 al n.2140 e trascritto a Pordenone il 05/06/1992 al n.6698 Reg.Gen e n.8110 Reg.Part.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come indicato nell'atto di compravendita suddetto, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.

Confini: Partendo da nord e ruotando in senso orario, il corpo confina con: sub.82, scale condominiali, sub.2, sub. 79, sub.4, scale condominiali.

Conformità catastale:

Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità;

- il muretto esterno che divide la terrazza del sub.3 con il sub.82 (catastalmente indicato come terrazza) risulta di forma differente rispetto a quanto disegnato in planimetria. Nella realtà il muretto di confine è stato costruito anche sul lato est mentre sul lato ovest vi è il passaggio che permette l'accesso al sub.82. Tale difformità non comporta variazione delle superfici catastali e dei vani dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: rettifica planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: planimetria interna

Rettifica planimetria interna: € 1000,00

Oneri Totali: € 1000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: Come visibile nell'elaborato planimetrico del condominio, il sub.82 ed il sub.79 risultano essere indicati come "corte esclusiva del sub.3". Tali subalterni, direttamente collegati con il sub.3 sono catastalmente identificati in visura come Beni Comuni Non Censibili. Nell'atto di compravendita (vedi all.7) a rogito del notaio dott. Romano Jus, rep.19819, raccolta n.2396, viene indicato che la società ICES vende a [redacted] l'appartamento sub.3 con annesso aree scoperte sub.79 e sub.82. Nel regolamento condominiale (vedi all.8), all'art.13 viene riportato: " La porzione di terreno retrostante e antistante alle abitazioni sub.1-2-3-4-5, come meglio individuate nella planimetria, vengono in perpetuo destinate a pertinenza esclusiva degli appartamenti al piano terra e destinate a solo verde con alberatura; pertanto potrà essere usata e goduta esclusivamente dai proprietari di questi; la manutenzione del tappeto erboso delle aree suddette sarà a carico dei proprietari degli appartamenti di cui sopra". Da quanto sopra indicato, si deduce che tali aree esterne (sub.79 e sub.82), sebbene direttamente comunicanti con il bene pignorato (sub.3), non sono di proprietà degli esecutati ma sono superficie ad uso esclusivo dell'appartamento sub.3. Nella valutazione dei compendi pignorati si terrà conto anche della presenza di suddette aree scoperte le quali influiscono sull'appetibilità dei beni pignorati sul mercato.



Identificativo corpo: **B - Cantina.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Trentino n.4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Con richiesta scritta inviata via PEC, il sottoscritto perito chiedeva al Comune di Porcia indicazioni relative allo stato civile degli esecutati. In risposta alla richiesta il Comune di Porcia rispondeva quanto segue (vedi all.28): "In merito alla Vs. richiesta di un certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con copia delle convenzioni matrimoniali particolari relativo agli esecutati [redacted], si informa che non è possibile, allo scrivente ufficio, rilasciare la documentazione richiesta, in quanto l'atto di matrimonio dei nominati in oggetto è iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Pordenone al N. 8 Parte I^a dell'anno 1988 (data di matrimonio 13/02/1988). Dovrete pertanto richiedere la documentazione al Comune di Pordenone.". In seguito, il giorno 20/06/2017 il sottoscritto inviava esplicita richiesta scritta via PEC al Comune di Pordenone (vedi all.29), ma ad oggi nessuna risposta in merito è giunta dal Comune di Pordenone. Per i succitati motivi, al momento il sottoscritto perito non è a conoscenza dello stato civile attuale degli esecutati, né dell'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali particolari.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 3, particella 1344, subalterno 37, indirizzo Via Trentino n.4, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22 mq, rendita € 40,90 €

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted], Cod.Fisc.: [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] nata a [redacted], Cod.Fisc.: [redacted] proprietà per 1/2

Derivante da: Atto di compravendita del 22/05/1992 a rogito del notaio dott. Jus Romano, rep.n. 19819, raccolta n.2396, Registrato a Pordenone il 04/06/1992 al n.2140 e trascritto a Pordenone il 05/06/1992 al n.6698 Reg.Gen e n.8110 Reg.Part.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come indicato nell'atto di compravendita, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.

Confini: Partendo da nord e ruotando in senso orario, il corpo confina con: scale sub.3, sub.36, sub.75.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: **C - Autorimessa.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trentino n.4

Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. [REDACTED]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Con richiesta scritta inviata via PEC, il sottoscritto perito chiedeva al Comune di Porcia indicazioni relative allo stato civile degli esecutati. In risposta alla richiesta il Comune di Porcia rispondeva quanto segue (vedi all.28): "In merito alla Vs. richiesta di un certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con copia delle convenzioni matrimoniali particolari relativo agli esecutati [REDACTED] si informa che non è possibile, allo scrivente ufficio, rilasciare la documentazione richiesta, in quanto l'atto di matrimonio dei nominati in oggetto è iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Pordenone al N. 8 Parte 1^a dell'anno 1988 (data di matrimonio 13/02/1988). Dovrete pertanto richiedere la documentazione al Comune di Pordenone." In seguito, il giorno 20/06/2017 il sottoscritto inviava esplicita richiesta scritta via PEC al Comune di Pordenone (vedi all.29), ma ad oggi nessuna risposta in merito è giunta dal Comune di Pordenone. Per i succitati motivi, al momento il sottoscritto perito non è a conoscenza dello stato civile attuale degli esecutati, né dell'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali particolari.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 3, particella 1344, subalterno 63, indirizzo Via Trentino n.4, piano S1, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,85 €

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED], Cod.Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED], Cod.Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2:

Derivante da: Atto di compravendita del 22/05/1992 a rogito del notaio dott. Jus Romano, rep.n. 19819, raccolta n.2396, Registrato a Pordenone il 04/06/1992 al n.2140 e trascritto a Pordenone il 05/06/1992 al n.6698 Reg.Gen e n.8110 Reg.Part.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come indicato nell'atto di compravendita, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.

Confini: Partendo da nord e ruotando in senso orario, il corpo confina con: sub.64, sub.75, sub.62

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona abitata posta a nord del paese di Porcia. Nella vicinanza vi è la presenza di fabbricati adibiti ad uso abitativo, locali pubblici e commerciali. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere la città di Pordenone nonché la circonvallazione da cui si può facilmente collegarsi con le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni storiche: centro storico di Porcia e Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In risposta alla mia richiesta, in data 13/07/2017 l'Agenzia delle Entrate mi comunicava (vedi all.26) quanto segue: " In capo ai contribuenti in oggetto e per l'immobile richiesto non vi sono contratti vigenti."

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In risposta alla mia richiesta, in data 13/07/2017 l'Agenzia delle Entrate mi comunicava (vedi all.26) quanto segue: " In capo ai contribuenti in oggetto e per l'immobile richiesto non vi sono contratti vigenti."

Identificativo corpo: C - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In risposta alla mia richiesta, in data 13/07/2017 l'Agenzia delle Entrate mi comunicava (vedi all.26) quanto segue: " In capo ai contribuenti in oggetto e per l'immobile richiesto non vi sono contratti vigenti."

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 09/04/1997 ai nn. 4361/3316;
- Note: Nell'atto di pignoramento sopra indicato vengono compresi anche gli immobili catastalmente identificati in Comune di Porcia, foglio 3, mappale 1344 sub.79 e sub.82.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale annotata a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro [REDACTED]
- Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 04/04/2007 ai nn. 6543/1666;
- Importo ipoteca: € 69.066,30;
- Importo capitale: € 34.533,15.



Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Istituto di Credito Fondiario delle Venezie contro ICES-IMPRESA COSTRUZIONI EDILI SPECIALIZZATE S.P.A., [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/04/2010 ai nn. 5160/996;
- Importo ipoteca: € 1.735.295,19;
- Importo capitale: € 867.647,60;
- Note: Nella Sezione A-Generalità, alla voce Specie dell'ipoteca o del privilegio è indicato "IPOTECA IN RINNOVAZIONE".

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED]
- Derivante da: Ruolo (Art.77 del S.P.R. n.602 del 1973);
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/09/2015 ai nn. 11363/1847;
- Importo ipoteca: € 177.534,18;
- Importo capitale: € 88.767,09;
- Note: Nella Sezione C-soggetti a favore è indicata EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 07244730961.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di Condominio Sara contro [REDACTED]
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 21/06/2016 ai nn. 8367/5667.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 09/04/1997 ai nn. 4361/3316;
- Note: Nell'atto di pignoramento sopra indicato vengono compresi anche gli immobili catastalmente identificati in Comune di Porcia, foglio 3, mappale 1344 sub.79 e sub.82.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale annotata a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro [REDACTED]
- Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 04/04/2007 ai nn. 6543/1666;
- Importo ipoteca: € 69.066,30;
- Importo capitale: € 34.533,15.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Istituto di Credito Fondiario delle Venezie contro ICES-IMPRESA COSTRUZIONI EDILI SPECIALIZZATE S.P.A., [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/04/2010 ai nn. 5160/996;
- Importo ipoteca: € 1.735.295,19;
- Importo capitale: € 867.647,60;
- Note: Nella Sezione A-Generalità, alla voce Specie dell'ipoteca o del privilegio è indicato "IPOTECA IN RINNOVAZIONE".



Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED]
- Derivante da: Ruolo (Art.77 del S.P.R. n.602 del 1973);
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/09/2015 ai nn. 11363/1847;
- Importo ipoteca: € 177.534,18;
- Importo capitale: € 88.767,09;
- Note: Nella Sezione C-soggetti a favore è indicata EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 07244730961.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 21/06/2016 ai nn. 8367/5667.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 09/04/1997 ai nn. 4361/3316;
- Note: Nell'atto di pignoramento sopra indicato vengono compresi anche gli immobili catastalmente identificati in Comune di Porcia, foglio 3, mappale 1344 sub.79 e sub.82.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale annotata a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro [REDACTED]
- Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 04/04/2007 ai nn. 6543/1666;
- Importo ipoteca: € 69.066,30;
- Importo capitale: € 34.533,15.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Istituto di Credito Fondiario delle Venezie contro ICES-IMPRESA COSTRUZIONI EDILI SPECIALIZZATE S.P.A., [REDACTED]
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/04/2010 ai nn. 5160/996;
- Importo ipoteca: € 1.735.295,19;
- Importo capitale: € 867.647,60;
- Note: Nella Sezione A-Generalità, alla voce Specie dell'ipoteca o del privilegio è indicato "IPOTECA IN RINNOVAZIONE".

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED]
- Derivante da: Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973);
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 01/09/2015 ai nn. 11363/1847;
- Importo ipoteca: € 177.534,18;
- Importo capitale: € 88.767,09;
- Note: Nella Sezione C-soggetti a favore è indicata EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 07244730961.



Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di Condominio Sara contro [REDACTED]
- iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 21/06/2016 ai nn. 8367/5667.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 940,00 € (valore complessivo per sub.3-37-63)
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato nel Rendiconto consuntivo (vedi all.9) al 28/02/2017 il conguaglio risultava negativo per € 4.698,97
- **Millesimi di proprietà:** Come indicato nell'atto di compravendita, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per poter accedere all'appartamento pignorato bisogna percorrere porzione del corridoio condominiale ove vi è la presenza di 2 scalini. Per questo tratto di scale non vi è la presenza di ascensori o altri impianti tecnologici che possano permettere l'accesso autonomo a soggetti diversamente abili.
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
- **Indice di prestazione energetica:** Classe energetica E, 152,30 kWh/m² anno
Note Indice di prestazione energetica: copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia, si è provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto nell'incarico conferitomi.
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No - Nel riscontro inviatomi dal Comune di Porcia in data 23/06/2017 prot.0015210 (vedi all.25) si riporta quanto segue: "...si comunica che da verifiche d'ufficio riguardanti il fabbricato censito al foglio 3 mappale 1344, non esistono sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità".



Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 940,00 € (valore complessivo per sub.3-37-63)
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato nel Rendiconto consuntivo (vedi all.9) al 28/02/2017 il conguaglio risultava negativo per € 4.698,97
- **Millesimi di proprietà:** Come indicato nell'atto di compravendita, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trattasi di cantina posta al piano interrato, collegata al corridoio condominiale al quale si accede anche tramite la percorrenza del scivolo condominiale esterno.
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
- **Indice di prestazione energetica:** Non richiesto
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nel riscontro inviatomi dal Comune di Porcia in data 23/06/2017 prot.0015210 (vedi all.25) si riporta quanto segue: "...si comunica che da verifiche d'ufficio riguardanti il fabbricato censito al foglio 3 mappale 1344, non esistono sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità".

Identificativo corpo: C - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Porcia (Pordenone), Via Trentino n.4

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 940,00 € (valore complessivo per sub.3-37-63)
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicato nel Rendiconto consuntivo (vedi all.9) al 28/02/2017 il conguaglio risultava negativo per € 4.698,97
- **Millesimi di proprietà:** Come indicato nell'atto di compravendita, i millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'area annessa sono 47,01. I millesimi qui indicati comprendono tutti i sub. pignorati, ossia appartamento, cantina e autorimessa descritti nel corpo A, B, C di questa relazione.
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trattasi di autorimessa posta al piano interrato, collegata al corridoio condominiale al quale si accede anche tramite la percorrenza del scivolo condominiale esterno.
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
- **Indice di prestazione energetica:** Non richiesto
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nel riscontro inviatomi dal Comune di Porcia in data 23/06/2017 prot.0015210 (vedi all.25) si riporta quanto segue: "...si comunica che da verifiche d'ufficio riguardanti il fabbricato censito al foglio 3 mappale 1344, non esistono sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietari:

[redacted] nato a [redacted] E [redacted] proprietà per ½
[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/2

proprietari da ante ventennio fino ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Romano Jus, redatto in data 22/05/1992, ai nn. 19819/2396; registrato a Pordenone, in data 04/06/1992, ai nn. 2140; trascritto a Pordenone, in data 05/06/1992, ai nn. 6698/8110.

Note: Con l'atto sopra descritto, gli attuali proprietari esecutati [redacted] hanno acquistato gli immobili oggetto di pignoramento dalla società [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento, B - Cantina, C- Autorimessa



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n.5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Esecuzione di un'unità residenziale nel lotto n.5 della lottizzazione "Gardenia 2", ai sensi l.r. 75/82.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 31/01/1989 al n. di prot. 9605 anno 1987

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Numero pratica: pratica edilizia 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di unità residenziale, lotto 5, lottizzazione "Gardenia 2".

Oggetto: variante

Rilascio: in data 20/01/1992 al n. di prot. 20940

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Numero pratica: pratica n. 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità: in data 21/02/1992 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Numero pratica: Concessione n.5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Esecuzione di un'unità residenziale nel lotto n.5 della lottizzazione "Gardenia 2", ai sensi l.r. 75/82.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 31/01/1989 al n. di prot. 9605 anno 1987

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Numero pratica: pratica edilizia 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di unità residenziale, lotto 5, lottizzazione "Gardenia 2".

Oggetto: variante

Rilascio: in data 20/01/1992 al n. di prot. 20940

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Numero pratica: pratica n. 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità: in data 21/02/1992 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Numero pratica: Concessione n.5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di costruzione

Per lavori: Esecuzione di un'unità residenziale nel lotto n.5 della lottizzazione "Gardenia 2", ai sensi l.r. 75/82.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 31/01/1989 al n. di prot. 9605 anno 1987

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa



Numero pratica: pratica edilizia 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per interventi aventi rilevanza urbanistica

Per lavori: lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di unità residenziale, lotto 5, lottizzazione "Gardenia 2".

Oggetto: variante

Rilascio: in data 20/01/1992 al n. di prot. 20940

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa

Numero pratica: pratica n. 39/C/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità: in data 21/02/1992 al n. di prot. 7

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

- Abitazione di tipo civile [A2]

Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- il muretto esterno che divide la terrazza del sub.3 con il sub.82 (catastalmente indicato come terrazza) risulta di forma differente rispetto a quanto disegnato in planimetria. Nella realtà il muretto di confine è stato costruito anche sul lato est mentre sul lato ovest vi è il passaggio che permette l'accesso al sub.82. Tale difformità non comporta variazione delle superfici catastali e dei vani dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici Comunali

Richiesta sanatoria: valore indicativo € 600,00

Oneri Totali: valore indicativo € 600,00. (Da verificarsi al momento di presentazione della pratica).

Note sulla conformità edilizia: Come indicato nel Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori del 26/07/2017 prot. 3090/2017 (all.n.24), il Comune di Porcia certifica che "l'unità immobiliare sita in Porcia (PN) in via Trentino n.4 e censito catastalmente al foglio 3 mappale 1344 sub. 3-37-63 non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985".

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

- Magazzini e locali di deposito [C2]

Si dichiara la conformità edilizia;

Note sulla conformità edilizia: Come indicato nel Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori del 26/07/2017 prot. 3090/2017 (all.n.24), il Comune di Porcia certifica che "l'unità immobiliare sita in Porcia (PN) in via Trentino n.4 e censito catastalmente al foglio 3 mappale 1344 sub. 3-37-63 non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985".

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Si dichiara la conformità edilizia;

Note sulla conformità edilizia: Come indicato nel Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori del 26/07/2017 prot. 3090/2017 (all.n.24), il Comune di Porcia certifica che "l'unità immobiliare sita in Porcia (PN) in via Trentino n.4 e censito catastalmente al foglio 3 mappale 1344 sub. 3-37-63 non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'artt.40 e 41 della Legge n.47 del 28/02/1985".

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 14, adottata con delibera di Consiglio Comunale n°98 del 09.08.2007
Zona omogenea:	B1 - di completamento intensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 35.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC del Comune di Porcia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non specificato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note: Il fabbricato condominiale di cui gli immobili eseguiti fanno parte, è stato costruito a seguito di una convenzione stipulata ai sensi della legge Regionale 75/82, tra il Comune di Porcia e la società I.C.E.S.-IMPRESA COSTRUZIONI EDILI SPECIALIZZATE. Tale convenzione è stata stipulata in data 03/03/1988, rep.23298, racc.2712, Notaio dott. Francesco Simoncini (vedi all.21). All'art.8 della convenzione viene riportato: "Sia per i trasferimenti effettuati dalla società costruttrice convenzionata in epoca successiva alla data di ultimazione degli alloggi, che per quelli che, in futuro e comunque entro i limiti di validità della convenzione, saranno effettuati da aventi causa della società costruttrice convenzionata e da terzi, le rivalutazioni del prezzo di cessione saranno effettuate applicando la seguente formula...". Successivamente all'art. 12 viene riportato: "la validità della presente convenzione, così come indicato nell'articolo 8 della legge 10/1977, è fissata in anni 20 (venti)...". Tenendo conto di quanto sopra detto, considerando che sono trascorsi oltre 20 anni tra la data di stipula della suddetta convenzione e la data di stima degli immobili oggetto della presente relazione, i beni pignorati vengono ora valutati basandosi sui valori ottenibili nel libero mercato.

Si sottolinea comunque che, il giorno 31/05/2017 il sottoscritto inviava esplicita comunicazione scritta via PEC al Comune di Porcia con richiesta di indicazione di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici, ma ad oggi nessuna risposta in merito è giunta dal Comune di Porcia. Per i succitati motivi, al momento il sottoscritto perito non è in grado di rispondere con certezza al quesito posto dal Giudice al punto 12 del decreto di nomina.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento, B – Cantina, C - Autorimessa



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

L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 2) di cui al subalterno 3 è un appartamento facente parte del condominio denominato "CONDOMINIO SARA" situato nel territorio del Comune di Porcia in Via Trentino n°4.

Il condominio è costituito complessivamente da 24 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive.

L'appartamento pignorato (sub. 3) è posto al piano terra dell'edificio; l'accesso è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che immette su via Trentino e conduce alla porta di ingresso e al vano scale condominiale. Superati 2 scalini, si giunge al primo pianerottolo dove vi è la presenza dell'ascensore ad uso comune, che permette l'accesso ai piani superiori anche alle persone diversamente abili.

La porta di entrata all'appartamento è ubicata alla sinistra del suddetto pianerottolo. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

L'abitazione è composta da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, una camera matrimoniale con bagno privato, un bagno, un terrazzo.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale ci si immette nella stanza catastalmente denominata pranzo-soggiorno che è di forma rettangolare. Alla destra dell'entrata si accede alla cucina dalla quale, tramite una porta-finestra, ci si immette nel sub.79 (catastalmente identificato come terrazzo) la cui superficie è ad uso esclusivo dell'appartamento. Dirimpetto alla porta di entrata vi è una porta che permette l'accesso al reparto notte.

Il reparto notte è formato da un disimpegno che collega le 3 camere ed il bagno.

La camera principale, di forma regolare, è dotata di finestra a doppia anta che si affaccia sul sub.79. Tale stanza è dotata di bagno privato accessoriato con doccia, lavandino wc e bidet, il cui accesso avviene dall'interno della stanza stessa.

Adiacente alla camera sopra descritta vi è la presenza di una camera ad uso singolo, dirimpetto alla quale si trova il bagno. Confinante con il bagno si trova un'altra camera, la cui finestra si affaccia sul lato nord del condominio.

Il bagno principale, dotato di wc, vasca, lavandino e bidet, è ricoperto da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza.

Alla data del sopralluogo, negli angoli di alcune stanze erano presenti delle macchie di muffa.

Alla terrazza esterna, posta sul lato nord dell'appartamento, si accede tramite una porta finestra posta nella stanza catastalmente identificata come pranzo-soggiorno. Tale terrazza risulta essere piastrellata e contornata da un muretto in cemento alto circa 1 m. Tale muretto è costruito in modo difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Nel lato est della terrazza è posizionato un vano utilizzato come centrale termica/ripostiglio.

La terrazza si collega direttamente al giardinetto esterno (sub.82) anch'esso delimitato da un muretto in cemento. Tale giardino, catastalmente classificato come BNCN, risulta essere corte ad uso esclusivo del sub.3.

Dalla terrazza si accede anche al vano scale che porta direttamente alla cantina (sub.37) posta al piano interrato.

Si sottolinea che, come riportato nel regolamento condominiale, i sub. 79 e 82, entrambi adibiti a corte esclusiva dell'appartamento, dovrebbero essere mantenuti a verde con alberature. Nella realtà, al momento del sopralluogo il sub. 82 risultava mantenuto a prato con alberature, mentre il sub.79 risultava essere completamente piastrellato.

L'altezza dell'alloggio è di circa 2,55 m. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le camere da letto e la stanza pranzo-soggiorno sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle in ceramica.

In quasi tutti i vani sono presenti radiatori a parete. Le porte interne sono in legno tamburato e a battente.

I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di doppio vetro. Tutte le finestre e portafinestra sono dotate di tapparelle in plastica. Le finestre e le stanze sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Presso gli uffici comunali non era presente della documentazione relativa agli impianti dell'immobile. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e con caldaia posta nella terrazza esterna, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata. A tal riguardo l'esecutata mi riferiva che l'impianto elettrico, idrico, termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.



Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa: m² 123E' posto al piano: TL'edificio è stato costruito nel: ultimato nel 1992Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,54L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1Stato di manutenzione generale: sufficienteCondizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e parquet condizioni: sufficienti - Note: La pavimentazione si diversifica nei vari locali: le camere da letto e la stanza catastalmente identificata come pranzo-soggiorno sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani sono dotati di piastrelle in ceramica.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti - Note: Come riferitomi dall'esecutata, l'impianto elettrico è funzionante ed abitualmente utilizzato.
-----------	---



Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: Come riferitomi dall'esecutata, l'impianto idrico è funzionante ed abitualmente utilizzato.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti - Note: Come riferitomi dall'esecutata, l'impianto di riscaldamento è funzionante ed abitualmente utilizzato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Abitazione	sup reale lorda	105,50	1,00	105,50	€ 935,00
Scale esterne cantina	sup reale lorda	3,76	0,50	1,88	€ 935,00
Terrazza	sup reale lorda	14,00	0,30	4,20	€ 935,00
		123,26		111,58	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016
Zona: Porcia
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 1100



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Cantina**

Trattasi di cantina (categoria catastale C/2 – classe 3) posta al piano interrato. Tale vano risulta essere di forma rettangolare. Ha una superficie utile di circa 18 m² ed un'altezza di circa 2,4 m. Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, la cantina è dotata di doppia porta di entrata, una sulla parete nord ed una sulla parete sud. La porta sul lato nord è ubicata in corrispondenza della scala in cemento esterna ricadente nel sub.3 che pertanto collega direttamente la cantina all'appartamento. L'altra porta è in lamiera e si collega con il corridoio condominiale (sub.75). Il pavimento della cantina è piastrellato mentre le pareti sono al grezzo. Vi è la presenza di impianto elettrico.

Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa: m² 21E' posto al piano: S1L'edificio è stato costruito nel: ultimato nel 1992Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,40L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1Stato di manutenzione generale: sufficienteCondizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

- Note: Le pareti interne della cantina sono al grezzo.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. La cantina, essendo direttamente collegata tramite una scala in cemento con il sub.3-appartamento, viene valutata come pertinenza dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Cantina	sup reale lorda	21,00	0,5	10,50	€ 935,00
		21,00		10,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C - Autorimessa

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 2) posta al piano interrato. Il garage risulta essere di forma rettangolare. Di lunghezza pari a circa 5,82 m e larghezza di circa 2,95 m, l'autorimessa permette di ospitare una sola auto di media grandezza. L'altezza utile del vano è di circa 2,40 m.

Il garage risulta avere pavimento in cemento, impianto elettrico e portone basculante in lamiera che si affaccia sull'area di manovra condominiale.

Quota e tipologia del diritto1/2 di **[REDACTED]** piena proprietàCod. Fiscale: **[REDACTED]**

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Stato Civile: non specificato

Data Matrimonio: non specificato

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa: m² 20,5E' posto al piano: S1L'edificio è stato costruito nel: ultimato nel 1992Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,40L'intero fabbricato è composto da: n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1Stato di manutenzione generale: sufficienteCondizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. L'autorimessa viene valutata come pertinenza dell'appartamento sub.3.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Autorimessa	sup reale lorda	20,50	0,25	5,13	€ 935,00
		20,50		5,13	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Porcia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100



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

Tenendo conto di quanto sopra indicato (vedi nota del punto 7.2-*Conformità Urbanistica* della presente relazione), considerando che sono trascorsi oltre 20 anni tra la data di stipula della suddetta convenzione e la data di stima degli immobili oggetto della presente relazione, non avendo evidenza di rinnovi/integrazioni/modifiche della convenzione originaria stipulata in data 03/03/1988, rep.23298, racc.2712, Notaio dott. Francesco Simoncini (dagli uffici comunali non sono state fornite ulteriori documentazioni in merito oltre a quelle allegate alla presente relazione), i beni pignorati vengono ora valutati basandosi sui valori ottenibili nel libero mercato.

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Il valore medio unitario calcolato è stato adeguato in considerazione delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. In particolare si tiene conto della presenza delle aree scoperte che, anche se identificate da altri subalterni non pignorati, nel regolamento condominiale vengono destinate in perpetuo ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto di valutazione. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta mediamente sugli 850,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle condizioni e caratteristiche dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 935,00 €/m² (risultato di 850,00 €/m² x 1,10). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Porcia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Abitazione	105,50	€ 935,00	€ 98.642,50
Scale esterne cantina	1,88	€ 935,00	€ 1.757,80
Terrazza	4,20	€ 935,00	€ 3.927,00

Valore complessivo intero € 104.327,30

Valore complessivo diritto e quota € 104.327,30

B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Cantina	10,50	€ 935,00	€ 9.817,50

Valore complessivo intero € 9.817,50

Valore complessivo diritto e quota € 9.817,50



C - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Autorimessa	5,13	€ 935,00	€ 4.796,55

Valore complessivo intero € 4.796,55

Valore complessivo diritto e quota € 4.796,55

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Abitazione sub.3	Abitazione di tipo civile [A2]	111,58	€ 104.327,30	€ 104.327,30
B – Cantina sub.37	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,50	€ 9.817,50	€ 9.817,50
C – Autorimessa sub.63	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,13	€ 4.796,55	€ 4.796,55
TOTALE			€ 118.941,35	€ 118.941,35

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (15%) € 17.841,20

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.698,97

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.801,18

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero": € 94.800,00



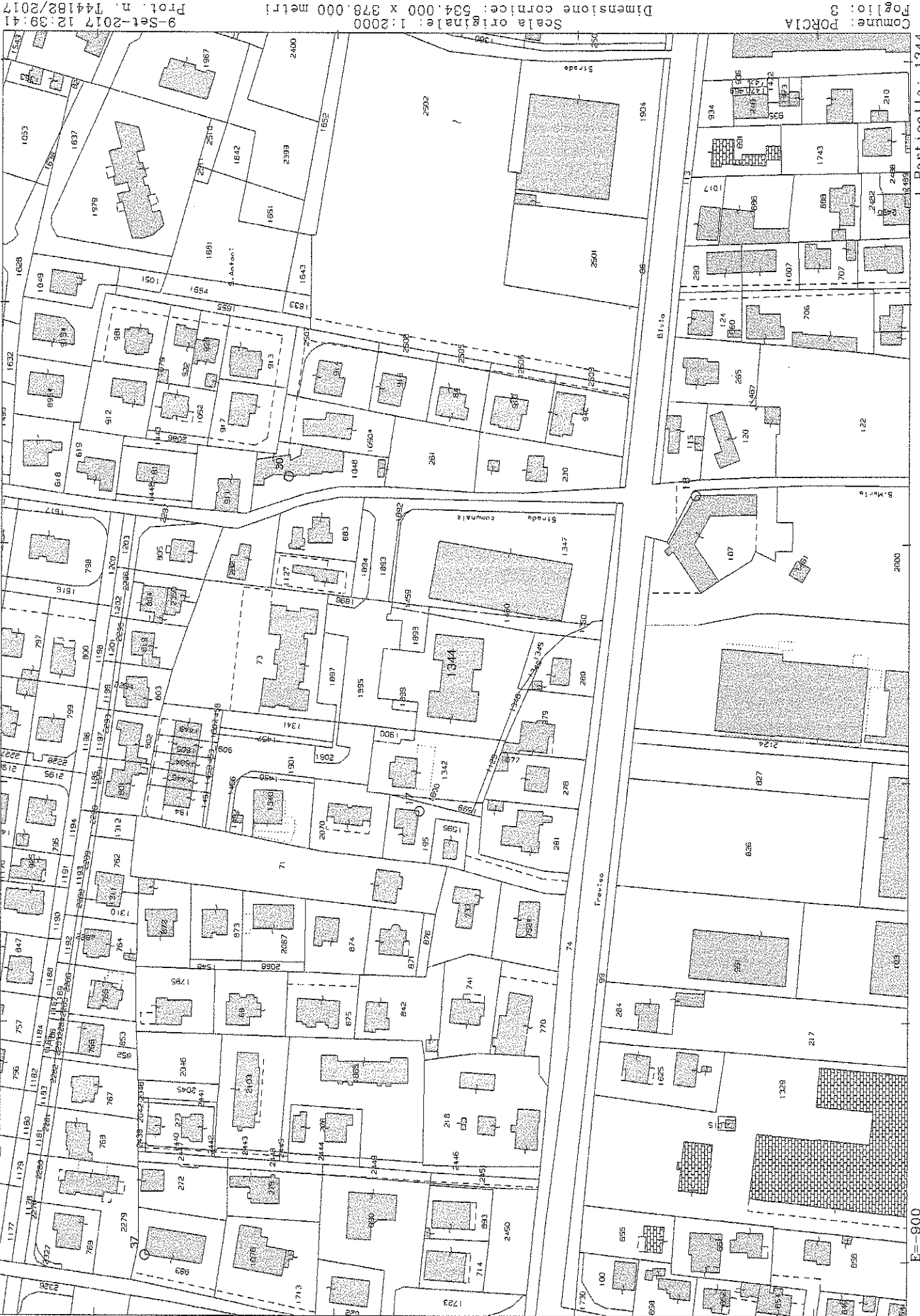
Allegati:

- E.I.160.16_Allegato 1 - Estratto di mappa, Porcia, fg.3, mapp.1344
- E.I.160.16_Allegato 2 - Elaborato planimetrico, Porcia, fg.3, mapp.1344
- E.I.160.16_Allegato 3 - Visure catastali immobili pignorati
- E.I.160.16_Allegato 4 - Planimetria sub.3
- E.I.160.16_Allegato 5 - Planimetria sub.37
- E.I.160.16_Allegato 6 - Planimetria sub.63
- E.I.160.16_Allegato 7 - Atto compravendita_rep.19819
- E.I.160.16_Allegato 8 - Regolamento cond. Sara
- E.I.160.16_Allegato 9 - Bilancio cond. Sara – 2016-2017
- E.I.160.16_Allegato 10 - Concessione di costruzione n.5 anno 1989
- E.I.160.16_Allegato 11 - Domanda di variante 1
- E.I.160.16_Allegato 12 - Richiesta di variante 2_maggio 1991
- E.I.160.16_Allegato 13 - Richiesta di variante 2_novembre 1991
- E.I.160.16_Allegato 14 - Concessione edilizia n.3
- E.I.160.16_Allegato 15 - Attestato di inizio lavori
- E.I.160.16_Allegato 16 - Attestato di ultimazione lavori
- E.I.160.16_Allegato 17 - Dichiarazione caratteristiche isolamento
- E.I.160.16_Allegato 18 - Dichiarazione di regolare esecuzione
- E.I.160.16_Allegato 19 - Collaudo statico
- E.I.160.16_Allegato 20 - Autorizzazione di abitabilità
- E.I.160.16_Allegato 21 - Convenzione rep.23298, racc.2712
- E.I.160.16_Allegato 22 - Decreto Regione_prot.2641
- E.I.160.16_Allegato 23 - Bando di concorso
- E.I.160.16_Allegato 24 - Certificato inesist. provv. sanzionatori
- E.I.160.16_Allegato 25 - Vincoli artistici, alberghieri
- E.I.160.16_Allegato 26 - AGE.AGEDP-PN._contratti affitto
- E.I.160.16_Allegato 27 - Verbale di sopralluogo
- E.I.160.16_Allegato 28 - Risposta stato civile del Comune di Porcia
- E.I.160.16_Allegato 29 - Richiesta stato civile a Comune di Pordenone
- E.I.160.16_Allegato 30 - APE, Porcia, fg.3, mapp.1344, sub.3
- E.I.160.16_Allegato 31 - Localizzazione GIS dei beni eseguiti
- E.I.160.16_Allegato 32 - Fotografie degli immobili pignorati

Data generazione:
13-09-2017

L'Esperto alla stima
dott.agronomo Massimiliano Zannier





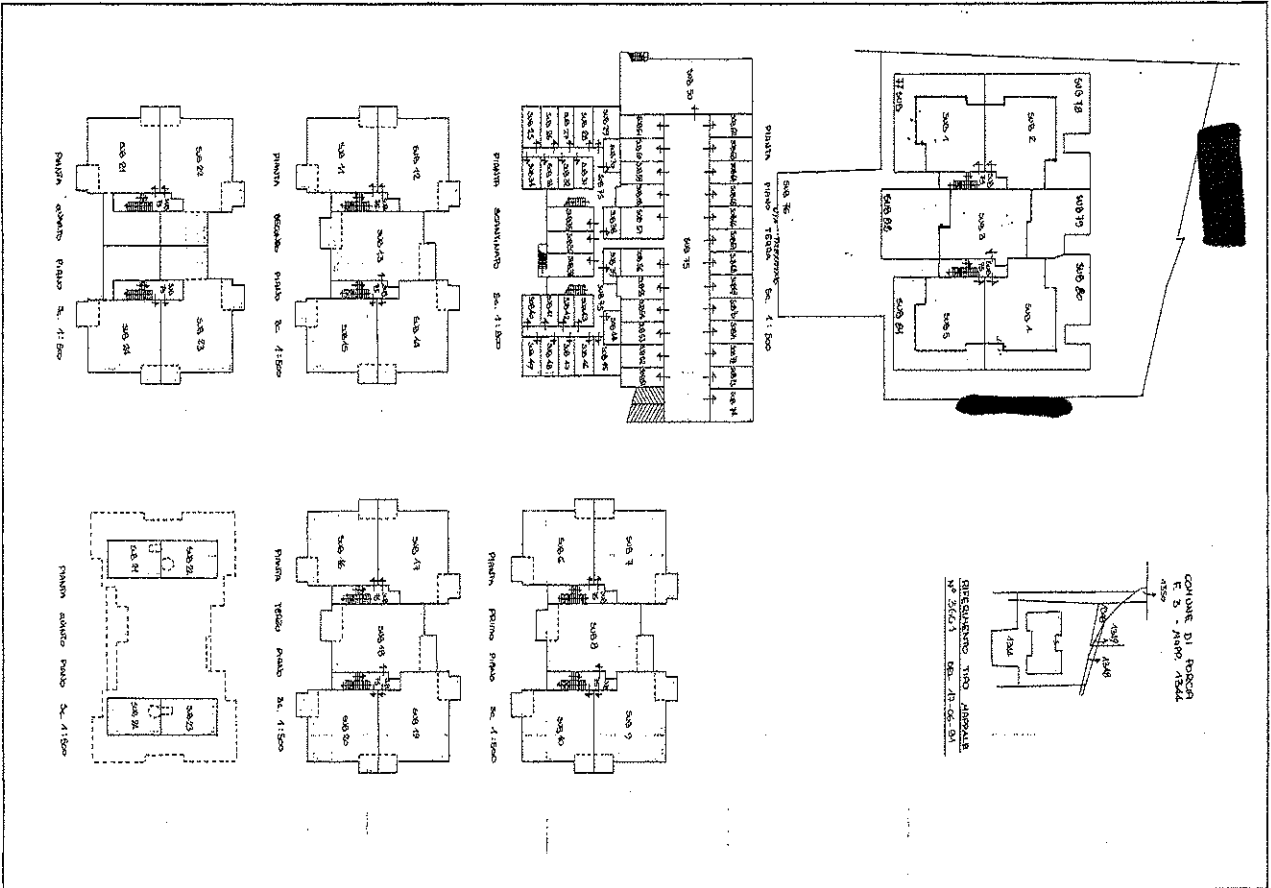
9-Set-2017 12:39:41
 Prot. n. 74482/2017
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PORCIA
 Foglio: 3

E=900

I Particella: 1344

568606



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PUPPICO

DATA PROT. N°

568606

Completare info. Arch. PIZZAL EZZA (Firma, nome e cognome del richiedente)

Incarico all'Albo degli ARCHITETTI

della Professione di **RESPONSABILE**

DATA

Firma:

LEGENDA:

SUB 1 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 41 - CANTINA	S1
SUB 2 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 42 - CANTINA	S1
SUB 3 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 43 - CANTINA	S1
SUB 4 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 44 - CANTINA	S1
SUB 5 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 45 - CANTINA	S1
SUB 6 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 46 - CANTINA	S1
SUB 7 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 47 - CANTINA	S1
SUB 8 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 48 - CANTINA	S1
SUB 9 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 49 - CANTINA	S1
SUB 10 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 50 - CANTINA	S1
SUB 11 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 51 - CANTINA	S1
SUB 12 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 52 - CANTINA	S1
SUB 13 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 53 - CANTINA	S1
SUB 14 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 54 - CANTINA	S1
SUB 15 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 55 - CANTINA	S1
SUB 16 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 56 - CANTINA	S1
SUB 17 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 57 - CANTINA	S1
SUB 18 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 58 - CANTINA	S1
SUB 19 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 59 - CANTINA	S1
SUB 20 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 60 - CANTINA	S1
SUB 21 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 61 - CANTINA	S1
SUB 22 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 62 - CANTINA	S1
SUB 23 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 63 - CANTINA	S1
SUB 24 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 64 - CANTINA	S1
SUB 25 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 65 - CANTINA	S1
SUB 26 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 66 - CANTINA	S1
SUB 27 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 67 - CANTINA	S1
SUB 28 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 68 - CANTINA	S1
SUB 29 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 69 - CANTINA	S1
SUB 30 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 70 - CANTINA	S1
SUB 31 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 71 - CANTINA	S1
SUB 32 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 72 - CANTINA	S1
SUB 33 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 73 - CANTINA	S1
SUB 34 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 74 - CANTINA	S1
SUB 35 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 75 - CANTINA	S1
SUB 36 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 76 - CANTINA	S1
SUB 37 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 77 - CANTINA	S1
SUB 38 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 78 - CANTINA	S1
SUB 39 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 79 - CANTINA	S1
SUB 40 - APPENDIMENTO	R.T.	SUB 80 - CANTINA	S1

SCALA 0/1

ORIENTAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
in sostituzione di quello del 1953

Comune di **PORCIA** Via **TERRANINO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORCIA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Katastrale di **POZZANOVE**

Dirige

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lit. 350

MODULARIO
F. rig. rend. 487

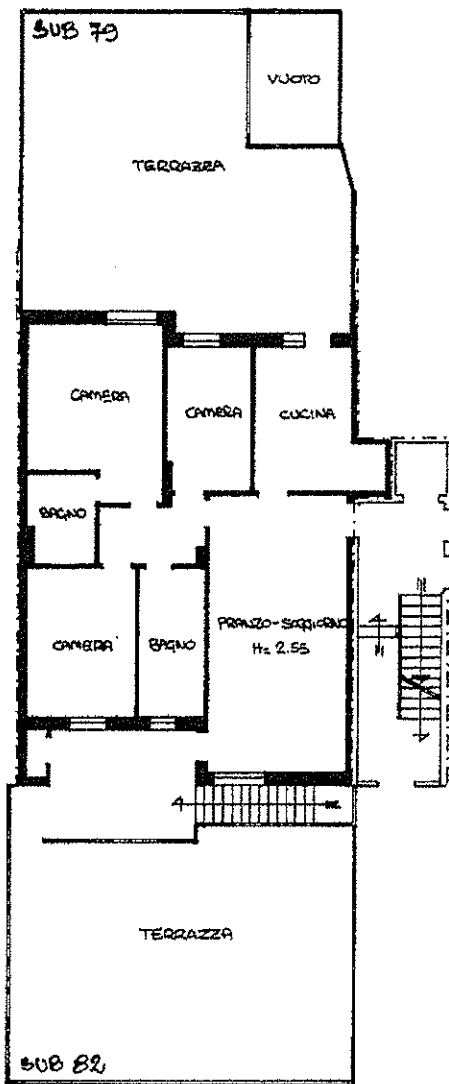


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

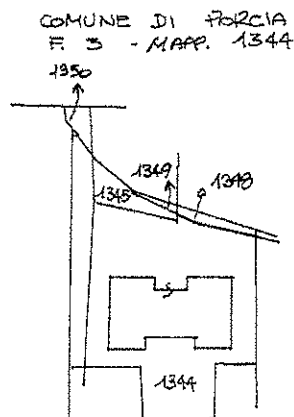
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

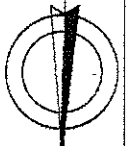
Planimetria di u.i.u. in Comune di PORCIA via TRENTINO civ. 4



PIANTA PIANO TERRA Sc. 1:200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

in piano 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 3 - Particella: 1344 - Subalterno: 3 >
VIA TRENTINO n. 4 piano: T.

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 19/06/2017 - n. T192733 - Richiedente: ZNNMSM83M12I904U
Totale schede catastali di acquisizione: 4 (21/09/97) - Formato stampa richiesto: 14 (21/09/97)
F. 3
n. 1344 sub. 3

Compilata dall' ARCH. PIZZAL ENZO
(Titolo, cognome e nome)
Firma AP
data

RISERVATO ALL'UFFICIO
Suu

83
ARCHITETTO
ENZO

MODULARIO
F. rig. rend. 497

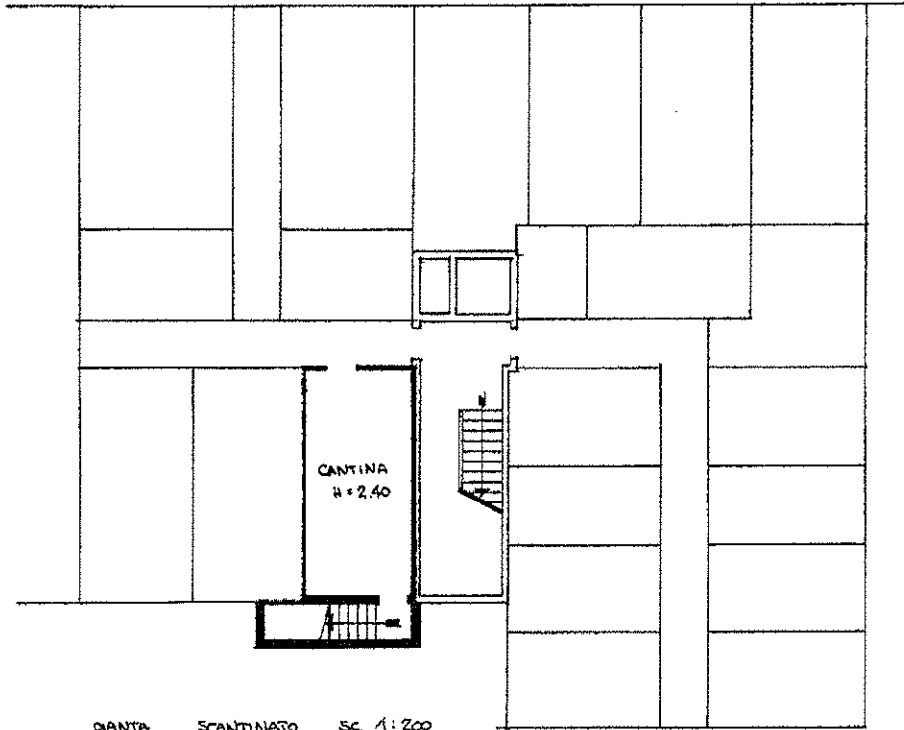


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B6 (CEU)

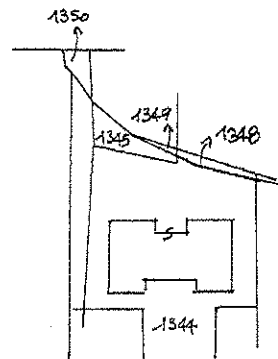
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORCIA via TRENTINO civ.

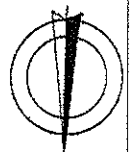


PIANTA SCANTINATO SC. 1:200

COMUNE DI PORCIA
F. 3 - MAPP. 1344



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ultima 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 3 - Particella: 1344 - Subalterno: 37 >
VIA TRENTINO n. 4 piano: SL

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 19/06/2017 - n. T192735 - Richiedente: ZNNMSM83MT121904U
Totale schede catastali di acquisizione: 4420 (297) - Presentate senza richiesta A4(210x297)
F. 3
n. 1344 sub. 37

Compilata dall' Arch. PIZZAL ENZO
(Titolo, cognome e nome)
della provincia di FORDENARVE n. 83
data Firma Enzo Pizzal

L'ORDINE ARCHITETTI P.A.C.
83
PIZZAL ENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO
544

MODULARIO
F. rig. rend. 487

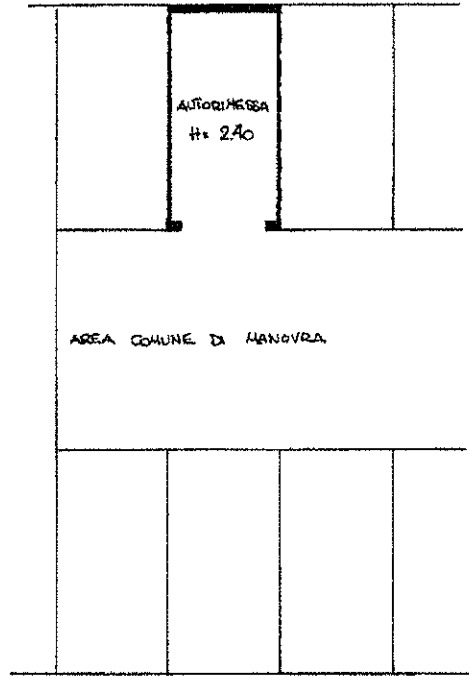


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

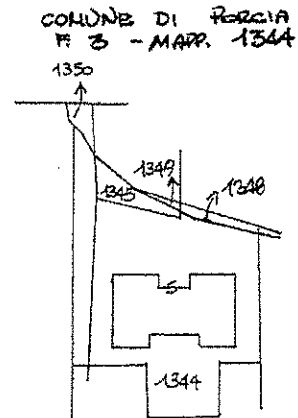
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

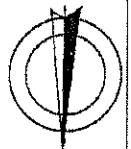
Planimetria di u.i.u. in Comune di PORCIA via TRENTINO civ.



PIANTA SCANTINATO Ec. 1:200



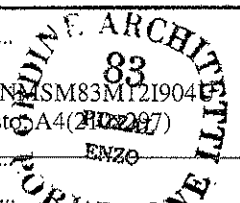
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 31/01/1992 - Data: 19/06/2017 - n. T192736 - Richiedente: ZNNMSM83M12I904U
Totale schede cartografiche di acquisizione: 44 (di cui 29) ... Foglio: 3 - Particella: 1344 - Subalterno: 63 >
F. 3
n. 1344 sub. 63

Compilata dal Arch. PIZZAL ENZO
(Titolo, cognome e nome)
della provincia di FROSINONE n. 83
data Firma EP



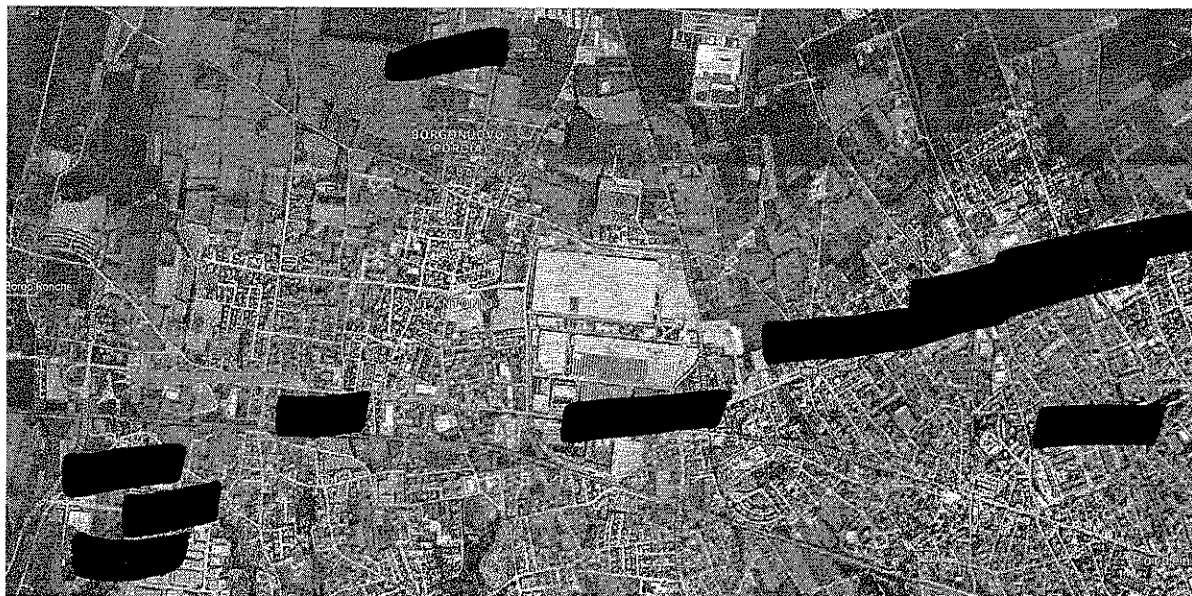
RISERVATO ALL'UFFICIO

544

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di PORCIA (G886) - < Foglio: 3 - Particella: 1344 - Subalterno: 63 >
VIA TRENTINO n. 4 piano: S.I.

LOCALIZZAZIONE GIS DEI BENI ESECUTATI - E.I.160.2016

Comune di Porcia(PN), fg.3, part. 1344, sub.3-37-63



Fonte immagini: Google maps