
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.A**

avv.to Francesco Durat

del foro di Pordenone

contro: XXXXXXXXXX

curatore eredità giacente avv.to Francesco Casarotto

del foro di Pordenone

N° Gen. Rep. **272/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dal dott. Francesco TONON, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 30 aprile 2018, nell' Esecuzione Immobiliare n° 272/2017, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 11 maggio 2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 28 maggio 2018, inviata tramite servizio telematico, all'avv.to Francesco Casarotto, curatore dell'eredità giacente dell'esecutato, all'avv.to Francesco Durat, legale patrocinatore del creditore procedente, ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 giugno 2018 alle ore 15:00 presso i beni staggiti siti in comune di Pordenone via Nicoletta, 42, con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso il giorno successivo 19 giugno;
- alla data ed ora stabiliti, senza alcun ostacolo, alla presenza dell'avv.to F. Casarotto e del sostituto del Custode, geom. D. Venier, si procede al rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari staggite;
- in tempi diversi si procede ad effettuare tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo e lo stato economico condominiale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;
- in data 20 giugno 2018 viene inviata all'amministrazione condominiale richiesta rivolta ad ottenere la documentazione di rito, regolamento condominiale millesimi, esercizio

finanziario del condominio, autorizzazioni varie ecc. ;

Alla data del 25 luglio 2018 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipo-catastali .

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nicoletta, 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Trattasi di unità abitativa con annessi locali pertinenziali, cantina ed autorimes-
sa facenti parte del complesso condominiale denominato " CONDOMINIO SILVESTRE SCALA B "
sito in comune di Pordenone via Nicoletta, 42.

Ubicato a ca. mt 1800 da centro del capoluogo comunale, inteso come piazza XX Settembre, e a
ca. mt 500 a sud di viale Venezia, asse stradale di notevole importanza quale cintura nord del ca-
poluogo comunale stesso.

L'insediamento insiste su ambito semiperiferico ovest, prettamente residenziale costituita da
edifici uni-plurifamiliari inseriti su spazi esclusivi a verde, inoltre ad un centinaio di metri a nord-
est è presente un parco urbano di recente formazione.

Nelle immediate vicinanze, inoltre, sono locati una scuola materna ed un asilo nido.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica, " SCALA A" e "SCALA B", entrambi del tipo isola-
to, elevati a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, posizionati l'uno a seguito
l'altro, lungo l'asse maggiore, sud-est/nord-ovest dell'area pertinenziale estesa a figura planime-
trica rettangolare allungata perpendicolarmente alla pubblica via.

I due corpi sono collegati tra loro al solo piano interrato, ove un' ampio spazio costituisce la corsie
di manovra veicolare d'accesso-regresso alle autorimesse, di cui una parte posizionate esterna-
mente alla sagoma di pianta dei corpi di fabbrica fuori terra con copertura a " giardino pensile".

L'area scoperta, d'uso comune, ove non interessata da corsie carrabili e pedonali, è sistemata a
verde con tappeto erboso, in particolare all'estremità nord-ovest (retro) è arricchita da piantu-
ma-zione d'alto fusto di varie essenze, in particolare aceri, di vecchio impianto ed è delimitata
lungo il perimetro da siepe d'essenza lauro.

In prossimità dell'ingresso è presente una modesta area scoperta, delimitata da recinzione costi-

tuita da zoccolo e sovrastante ringhiera metallica, in cui è installato un tavolo e sgabelli in cemento; analogo manufatto è installato presso l'area retro.

L'unità abitativa staggiata e la cantina pertinenziale insistono al corpo "A", fronte via Nicoletta, mentre l'autorimessa insiste alla porzione esterna alla sagoma di pianta dei corpi fuori terra.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 

comune Pordenone

- foglio 11, particella 1011, subalterno 35, indirizzo via Nicoletta, 42 , interno 19, piano terzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 84,00, rendita € 809,55;
- foglio 11, particella 1011, subalterno 38, indirizzo via Nicoletta, 42 , piano interrato 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14,00, superficie 14,00, rendita € 57,84
- foglio 11, particella 1011, subalterno 84, indirizzo via Nicoletta, 42 , piano interrato 1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 8,00, superficie 9,00, rendita € 30,99

2. Possesso

Bene: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: negativo

4. Creditori Iscritti

Bene: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credit Agricole FriulAdria S.p.A, Banca Popolare FriulAdria S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: da definirsi in sede di successione

6. Misure Penali

Beni: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nicoletta 42 p. 3 int. 19 - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: negativo da definirsi in sede di successione

8. Prezzo

Bene: via Nicoletta - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 59.400,00

Prezzo da occupato: attualmente i beni staggiti risultano liberi

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione capoluogo
via Nicoletta 42 p. 3 int. 19

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? Negativo
da definirsi in sede di successione

1. DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Rorai,
via Nicoletta, 42 p. 3 int. 19

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: da definirsi in sede di successione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune Pordenone

- foglio 11, particella 1011, subalterno 35, indirizzo via Nicoletta, 42 , interno 19, piano terzo, , categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 84,00, rendita € 809,55
- foglio 11, particella 1011, subalterno 38, indirizzo via Nicoletta, 42 , piano interrato1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14,00, superficie 14,00, rendita € 57,84
- foglio 11, particella 1011, subalterno 84, indirizzo via Nicoletta, 42 , piano interrato 1, catego-

ria C/2, classe 8, consistenza mq. 8,00, superficie 9,00, rendita € 30,99

Millesimi di proprietà di parti comuni: desunti dalla tabella dell'esercizio economico:

- di proprietà 321/10000

- scala 712/10000

- ascensore 845/10000

per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: modeste variazioni interne costituenti canne fumarie o vani chiusura scarichi che comunque non influiscono nella consistenza e nel reddito

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: vedasi relazione.

Servizi offerti dalla zona: vedasi relazione

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare interesse

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone

Principali collegamenti pubblici: servizio urbano su viabilità corrente nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'atto del sopralluogo le unità immobiliari staggite, seppur arredate, risultavano non occupate da persone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare FriulAdria S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da: atto pubblico a rogito di notaio Giorgio Pertegato in data 10-05-2011 ai nn. 281377/20463; Iscritta presso Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 12-05-2011 ai nn. 7.005/1.273; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credit Agricole FriulAdria S.p.A

Derivante da Verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13-10-2017 ai nn. 3.400 trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06-11-2017 ai nn. 14.471/9.852.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.666,00 come da comunicazione da parte dell'amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà: desunti dalla tabella dell'esercizio economico:

- di proprietà 321/10000

- scala 712/10000

-ascensore 845/10000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: allegata in copia, comunque non depositata presso gli Uffici di competenza della Regione Friuli Venezia Giulia in quanto non presente il libretto d'impianto e la mancanza dei controlli di efficienza

Indice di prestazione energetica: classe "D" 158,79 kWh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: vedasi sopra

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

Avvertenze ulteriori: non accertate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 28-09-1978 al 08-08-2002

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppe Salice, in data 28-09-1978, rep. n. 126.206 racc. N°13.140; registrato a Pordenone in data - non leggibile -, al n. 5.258 vol. 248/l; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 12-10-1978, ai nn. 8.453/7.520 di formalità.

Titolare/Proprietario: dal 08-08-2002 al 06-02-2003

[REDACTED] della quota di 4/8 in forza

del titolo suddetto ed un ulteriore quota di 3/8 per titolo a seguire

[REDACTED] a quota di 1/8

in forza di testamento olografo del 29 giugno 1987 reso [REDACTED] sopra generaliz-

zata, pubblicato con verbale, accettazione di eredità ed atto di integrazione di legittima, ricevuto dal notaio Maurizio Corsi di Pordenone in data 30 gennaio 2003 rep. n° 38.503 racc. n° 10.266, registrato a Pordenone il 11-02-2003 al n° 755 mod. I°, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 05-02-2003 ai n.ri 2.035/1.389 di formalità, denuncia di successione n° 73 vol. 978 registrata a Pordenone il 23-01-2003, trascritta presso Ufficio del Territorio di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11-07-2003 ai n.ri 11.160/7.457 di formalità.

Titolare/Proprietario: dal 06-02-2003 al 05-08-2012

[REDACTED]

in forza di atto di permuta - a rogito di notaio Maurizio Corsi, in data 06-02-2003, rep. n° 38.535 racc. 10.286; registrato a Pordenone in data 21-02-2003, al n. 1.028 mod. IV; trascritto presso Ufficio del Territorio di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11-02-2003, ai nn. 2.353/1.600 di formalità

Titolare/Proprietario: dal 05-08-2012 decesso di Cipolat Renzo – eredità giacente -

Con atto ricevuto dal notaio Romano Jus di Pordenone in data 14-01-2013 rep. n° 135.842 racc. 31.884, registrato a Pordenone il 30-01-2013, le sorelle [REDACTED] ed i nipoti [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità.

Nota:

- dagli accertamenti ipo-catastali è emerso che non è stata presentata alcuna denuncia di successione in dipendenza del decesso di [REDACTED] e delle rinunce ad eredità di cui al punto a) a seguire, pertanto si è proceduto ad un accertamento anagrafico storico familiare d'origine al fine della sussistenza di ulteriori eredi;
- da quest'ultimo accertamento si ha:

a) [redacted]

- senza lasciare eredi legittimi in linea retta ascendente e discendente;

- in stato civile vedovo, essendo la propria moglie premorta in data [redacted]

- l'eredità si devolve in linea collaterale a favore:

a.1) [redacted]

a.2) [redacted]

a.3) [redacted]

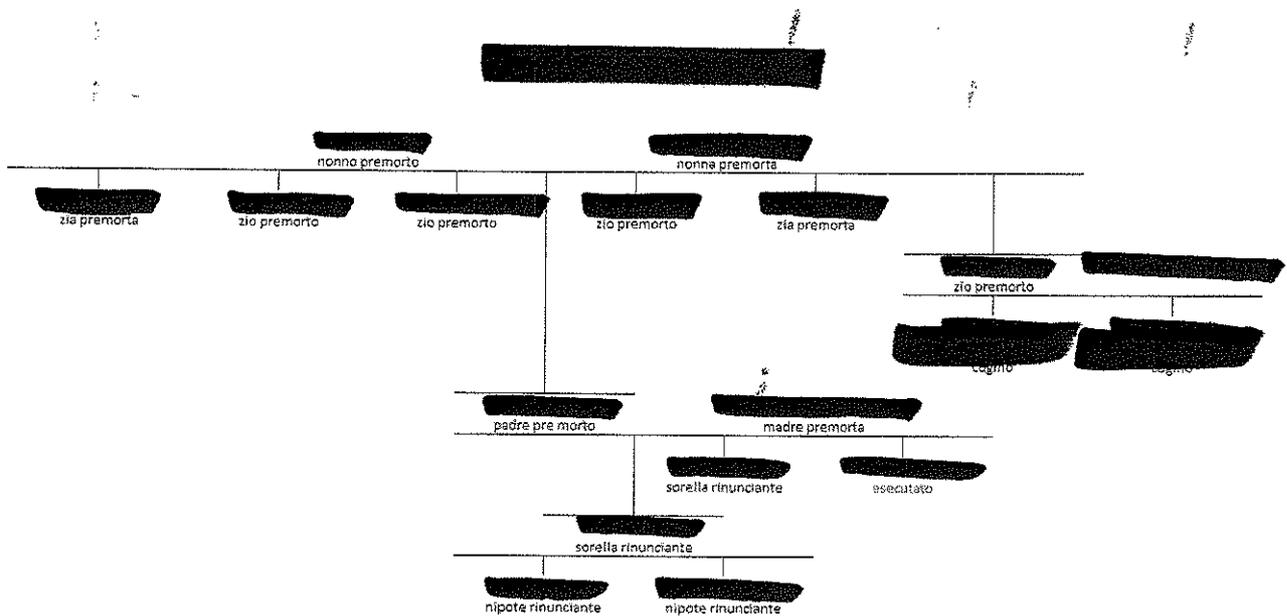
[redacted] sopra generalizzata, ovvero in rappresentazione della stessa,

i quali hanno tutti rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Romano Jus di Pordenone in data 14 gennaio 2013 rep. n° 135.842 racc. 31.884 registrato a Pordenone il 30 gennaio 2013 al n° 1223 serie 1T;

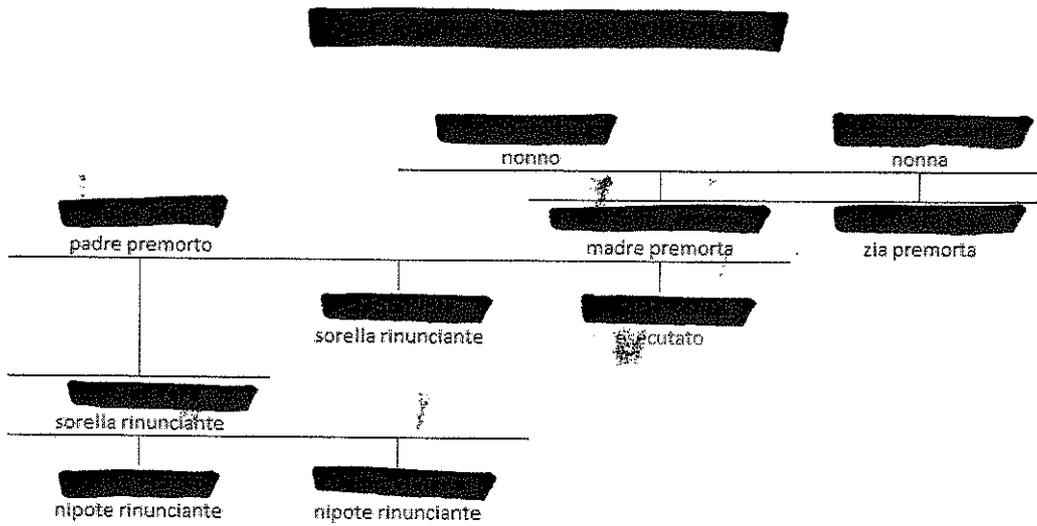
ne consegue per quanto possa occorrere:

a.4: stati di famiglia d'origine ascendente coinvolgente [redacted]

a.4.1 asse [redacted]



a.4.2 asse [redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di n° 2 fabbricati uso abitazioni civili di piani 5 cad. denominato Condominio Silvestre A-B

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11-04-1975 al n. di prot. 57.081/73/IV

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted]

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

Per lavori: variante al progetto autorizzato in data 11-04+-1975 n° 57081 di prot. relativo alla costruzione di 2 fabbricati uso abitazioni civili

Oggetto: variante

Presentazione in data 06-10-1977 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 09-03-1978 al n. di prot. 40233/77/IV°

Abitabilità/agibilità in data 11-08-1978 al n. di prot. 5.978 pratiche 01-02

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata previo collaudo statico, debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 7 luglio 1978 prot. n° 4038 in ossequio alla Legge n° 1086/71.

Inoltre sussiste:

- certificato di prevenzione incendi valido sino al 4 novembre 2022, pratica VVF n° 32.640;
- autorizzazione all'esercizio del passo carraio annotata al n° 353 del 13 agosto 2004 a titolo provvisorio per la durata di anni 29.

Relativamente al verbale di verifica dell'ascensore, l'amministrazione condominiale, previa richiesta, informa: " Il verbale di verifica dell'ascensore è stato richiesto alla ditta manutentrice e appena in nostre mani glielo forniremo." a tutt'oggi alcun riscontro.

Numero pratica: 03

Intestazione: Studio di Progettazione 

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17-12-1975 al n. di prot. 45.829/IV

non sussiste attestazione di inizio e termine lavori e relativo collaudo

Numero pratica: 04

Intestazione: 

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 42346

NOTE: Le opere di progetto dispongono la sostituzione dei serramenti e pittura dei vani scala, manutenzione del giardino pensile.

In atti di non sussiste documentazione di avvenuta fine lavori e relativo collaudo come previsto dalla legge.

Numero pratica: 05

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: allacciamento alla pubblica fognatura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/2008 al n. di prot. 1053/08

NOTE: La pratica è stata debitamente chiusa con comunicazione di termine lavori e collaudo depositati congiuntamente il 13 maggio 2009.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità parte condominiale:

-dalla comparazione tra gli elaborati grafici di progetto licenziato e lo stato di fatto è emersa una diversa quota d'imposta dello stabile rispetto alla quota del terreno circostante, precisamente il progetto licenziato pone la quota della pavimentazione del piano rialzato o del primo piano piano abitabile a + cm. 70 rispetto la quota terreno, contrariamente tale quota allo stato attuale è pari +

cm 110, non rispettosa del limite di tolleranza disciplinato dall'art. della LR n° 19/2009 ($70 \times 3\% = 2,10 < (110 - 70) 40$);

- le recinzioni, la divisione delle aree scoperte interne al lotto di competenza ed i camminamenti non sono conformi al titolo abitativo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità nelle unità staggite :

- chiusura del terrazzo con installazione di telaio in profilo d'alluminio anodizzato con interposti vetri semplici realizzato in assenza di titolo abilitativo;

Regolarizzabili mediante:

l'opera non è sanabile, in particolare essendo lesiva dei rapporti aero-illuminanti della cucina deve essere rimossa

Note sulla conformità edilizia:

-relativamente all'unità abitativa ed annessi accessori, non essendo negli elaborati grafici licenziati riportata o trascritta alcuna dimensione dei locali, la comparazione è stata resa con lettura a stima grafica delle dimensioni rispetto al rilievo in loco non riscontrando difformità di rilievo rispetto al progetto licenziato, fatta eccezione di alcune modeste modifiche rientranti nella normale tollerabilità come disciplinata dall'art. 41 della L.R. n° 19/2009.

Comunque in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-

grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15/2016 DPR n° 0143/Pres del 12.07.2016
Zona omogenea:	Zona B.1.5 - residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mc. 1,5
Rapporto di copertura:	non normato
Altezza massima ammessa:	mt. 12,00
Volume massimo ammesso:	vedasi nota
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per ogni ulteriore informazione urbanistica-edilizia, eventuale potenzialità residua edificatoria e quant'altro di materia si invita a voler disporre accertamento e verifiche presso gli uffici comunali all'uopo preposti.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica essendo necessaria una verifica interessante l'intero complesso.

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

CONSISTENZA

L'abitazione, insiste al piano terzo, al cui pianerottolo sono presenti altre due unità abitative, essa espone un lato a nord-est, altro lato a sud-est, mentre gli altri lati sono contermini ad altre unità abitative ed al vano scala condominiale.

Essa è costituita da ingresso, a cui sono annessi il locale soggiorno, la cucina e l'atrio notte, dal quale si accede alle due camere da letto, al bagno e ad un piccolo ripostiglio cieco.

Alla cucina, in esposizione nord-est, è annesso un terrazzo; in medesima esposizione, con ampie finestrate, godono di ventilazione ed illuminazione naturale il soggiorno ed una camera da letto, mentre l'altra camera da letto ed il bagno hanno esposizione, sempre con ampie finestrate, a lato sud-est. Completa la consistenza staggiata, un vano cantina ed una autorimessa entrambe posizionate al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione di edifici simili e per quanto accertato dalla documentazione in atti, il fabbricato presenta una struttura fondazionale del tipo a graticcio ovvero travi in calcestruzzo armato su cui appoggia la muratura, sempre in conglomerato cementizio armato per il piano seminterrato, per poi elevarsi fuori terra con struttura verticale in pilastri e struttura orizzontale in travi in conglomerato cementizio armato su cui appoggia il solaio interpiano del tipo latero-cemento, tetto, a più falde inclinata, non è accertata la struttura, presumibilmente in tramezze e tavelloni comunemente detto ad alveare, con sporto di linda piano, manto di copertura in tegole di cemento, opere in lamiera preverniciata, intonaco interno a malta del tipo civile, intonaco esterno a malta del tipo civile con strato a vista in cemento bianco misto a polvere di marmo fine.

Le finiture sono del tipo di classico tradizionale dell'epoca di costruzione esse possono essere così riassunte:

- pareti divisorie interne in laterizio;

- intonaci interni a malta di calce a fino del tipo civile;
- pavimentazione locali giorno in piastrelle maiolicate 25x25poste in opera ortogonale di colore "cuoio";
- pavimentazione delle camere in listelli legno rovere cm 7,5x15 lavorati a "spina pesce";
- pavimentazione e rivestimento murale, h cm 200, del bagno in piastrelle maiolicate decorate poste in opera ortogonalmente;
- rivestimento murale della cucina in piastrelle maiolicate cm 15x15, poste ortogonalmente sino ad altezza di cm 165 dal pavimento;
- porte interne a battente cieche del tipo tamburato con impiallacciatura in noce tanganika con ferramenta ottonata, porta del bagno a tutta altezza con sopra luce a vetro ;
- porte a soffietto in pvc installate presso la cucina, di separazione tra zona giorno e notte e presso il ripostiglio;
- serramenti esterni in telaio di legno d'essenza abete con vetro semplice, oscuramento in avvolgibili in pvc a doghe orizzontali;
- apparecchi sanitari presso il bagno costituiti da vaso a sedere con cerchio handicap e bidet in ceramica smaltata, entrambi sopraelevati ai fini delle esigenze delle persone aventi difficoltà motorie, box doccia cm 156x66 con cabina e vetri opachi su telaio in pvc, lavabo a colonna in ceramica smaltata, rubinetteria in acciaio inox a miscelazione acqua calda e fredda ove necessario ovvero di sola acqua fredda, attacco e scarico lavatrice;
- lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene su collettore pubblico;
- la fornitura d'acqua potabile avviene tramite la rete acquedottistica comunale il cui relativo contratto non è reperibile ;
- sussiste allacciamento alla rete del gas metano, che, per quanto accertabile fornisce la sola cucina;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo funzionante a gas metano su caldaia RIELLO DOMUS KN24ICN potenzialità 24 kw, radiatori parte in alluminio anodizzato e parte in acciaio lamellare in rete monotubo

- impianto di climatizzazione tipo UNICO a parete, senza unità esterna, ed installato presso la camera da letto;
- impianto elettrico corrente sotto traccia dotato di adeguati punti luce, prese, commutatori sezionatori, interruttori, lena TV, ecc, completo di quadro elettrico installato presso il pranzo-soggiorno;
- ascensore della BASSETTI cat. A impianto 27482 matricola PN 1895, portata n° 4 persone pari a Kg. 325, così come attestato dall'insegna installa presso la cabina.

DATI TECNICI

L'unità abitativa si estende per una superficie utile di mq. 70,16 oltre a mq. 5,24 di terrazzo, con altezza pavimento soffitto pari a ml. 2,83, l'autorimessa mq. 13,05 con altezza utile pari a ml. 2,50 e la cantina mq. 7,24 con altezza utile pari a ml. 3,27.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,62 convenzionali**

E' posto al piano: vedasi " descrizione sommaria"

L'edificio è stato costruito nel: periodo aprile 1975 – marzo 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è desumibile alcun intervento di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi " descrizione sommaria"; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi " descrizione sommaria"

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi " descrizione sommaria" piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi " descrizione sommaria" e di cui interrati n. vedasi " descrizione sommaria"

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. interna netta	1,00	70,16	€ 900,00
terrazza	superf. interna netta	0,25	1,31	€ 900,00
autorimessa	superf. interna netta	0,50	6,53	€ 900,00
cantina	superf. interna netta	0,50	3,62	€ 900,00

81,62

Criteria 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 criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Elenco fonti: borsino immobiliare Pordenone 2017 – Osservatorio Immobiliare

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.458,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	70,16	€ 900,00	€ 63.144,00
terrazza	1,31	€ 900,00	€ 1.179,00
autorimessa	6,53	€ 900,00	€ 5.877,00
cantina	3,62	€ 900,00	€ 3.258,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.458,00
Valore corpo	€ 73.458,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.458,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.458,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-----------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,62	€ 73.458,00	€ 73.458,00

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%) € 11.018,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale su quota %°, lievo e smaltimento della vetrata presso il terrazzo € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondamento: € 59.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 59.400,00

ALLEGATI**catastali**

allegato 001.01 estratto mappa

allegato 001.02 sub 35 visura storica

allegato 001.03 sub 38 visura storica

allegato 001.04 sub 84 visura storico

allegato 001.05 sub 35 planimetria catastale

allegato 001.06 sub 38 planimetria catastale

allegato 001.07 sub 84 planimetria catastale

provenienze

allegato 002.01 atto notaio Salice rep. 126.206

allegato 002.02 a atto notaio Corsi rep 38.503

allegato 002.02 b denuncia di successione decesso [REDACTED]

allegato 002.03 atto notaio Corsi rep 38.535

successione

allegato 003.00 rinuncia ad eredità eredi legittimi [REDACTED]

edilizia

allegato 004.01 nulla osta edilizio n° 57081 73 IV

allegato 004.02 concessione edilizia in variante n° 40233 77 IV

allegato 004.03 certificato abitabilità

allegato 004.04 nulla osta edilizio n° 45829 IV recinzione

allegato 004.05 D I A 20-09-2012 serramenti

allegato 004.06 autorizzazione passo carraio

allegato 004.07 DIA 10-10-2008 fognatura

allegato 004.08 rinnovo cpi valido fino al 2022

condominio

allegato 005.01 Regolamento condominiale

allegato 005.02 riparto consuntivo 2017

allegato 005.03 riparto preventivo 2018

varie

allegato 006.00 documentazione fotografica

allegato 007.00 attestazione prestazione energetica.

Altra documentazione, non allegata, potrà essere presa in visione o estrarre copia presso lo studio dello scrivente e presso gli Uffici di rispettiva competenza.

La presente relazione, resa su n° 27 facciate di cui questa è la penultima, corredata da tutti gli allegati, vie-

ne inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, con allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to Francesco Durat, quale legale patrocinatore dell'esecutante Italfondario SpA;

[REDACTED] curatore eredità giacente [REDACTED]

- al Sostituto del custode.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatori e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

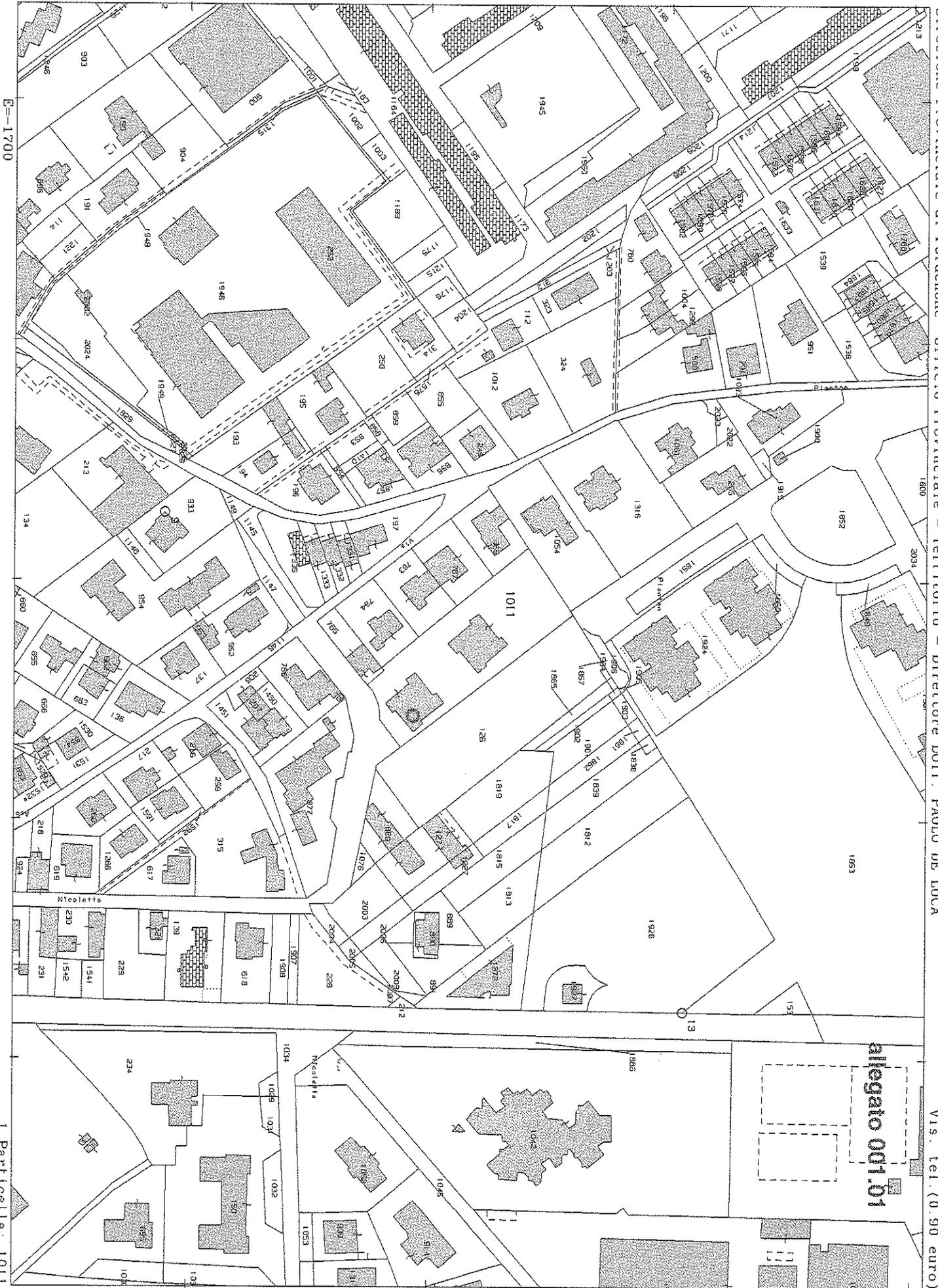
Data generazione:
30-07-2018 14:07:19

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

N=1500

E=-1700

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. PAOLO DE LUCA



Vis. tel. (0.90 euro)

I Particella: 1011

Comune: PORDENONE
Foglio: 11

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Mag-2018 18:41:44
Prot. n. T337044/2018



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

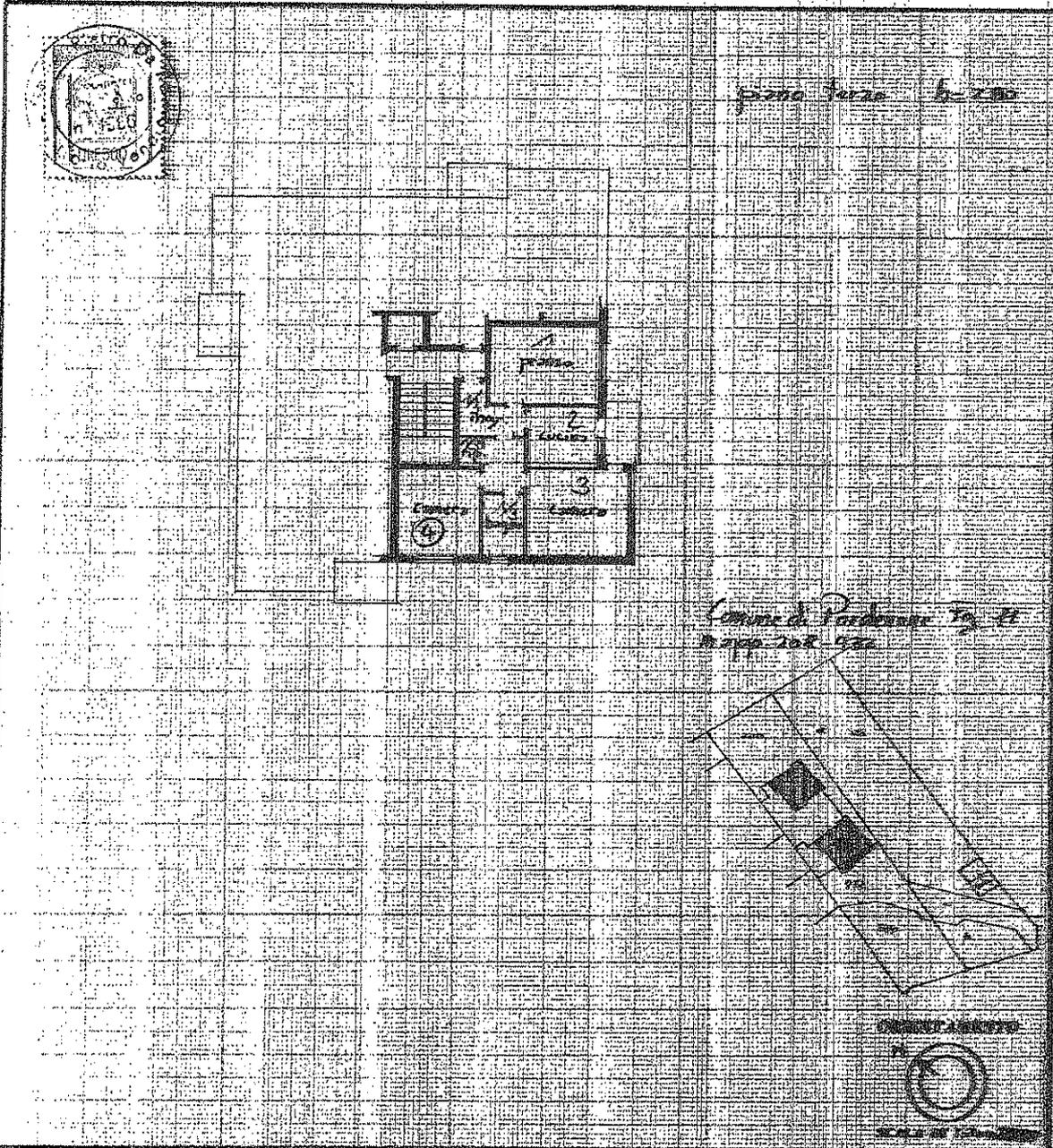
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via NICOLETTA

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE Scheda N. 62



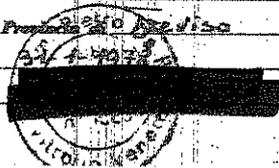
CATASTO DEI TERRENI - PORDENONE - VIA NICOLETTA N. 42, piano 3 interno 19

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.° 23 MAG 1978

Completato dal [Redacted]
(Titolo, natura ed estensione dell'immobile)

Inscritto all'Albo dei Geometri:
della Provincia di Pordenone
data 23/1/1978
Firma: [Redacted]



allegato 001.05

NOTIZIA
SOSTITUIBILE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1/100
30

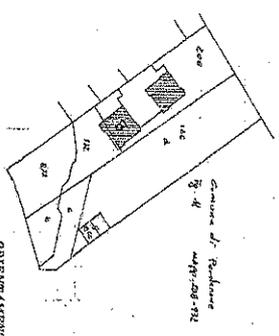
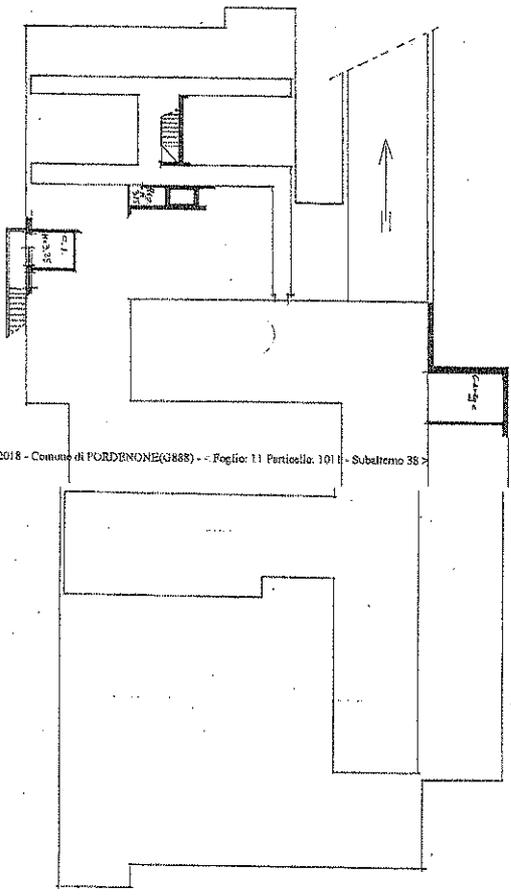
Ministero dell'Immobilità sita nel Comune di PORDENONE
Via Niccolotta n. 42 piano 51
Data: _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone. **SCHEDA N. 30**

Box 4 (Rover Case Edilio Urban)



Primo sarchio H = 250

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di PORDENONE(36888) - Foglio: 11 Particella: 101 I - Subaltemo 38 >
VIA NICCOLETTA n. 42 piano: 51;



ORIENTAMENTO
M
SCALA DI RIFERIMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERGICIO

DATA
PROV. N°

Completata dal Geom. [redacted]

Incarico all'Atto di [redacted]
dalla Provincia di Pordenone

DATA
Firma: [redacted]



MINISTERO DELLE FINANZE



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

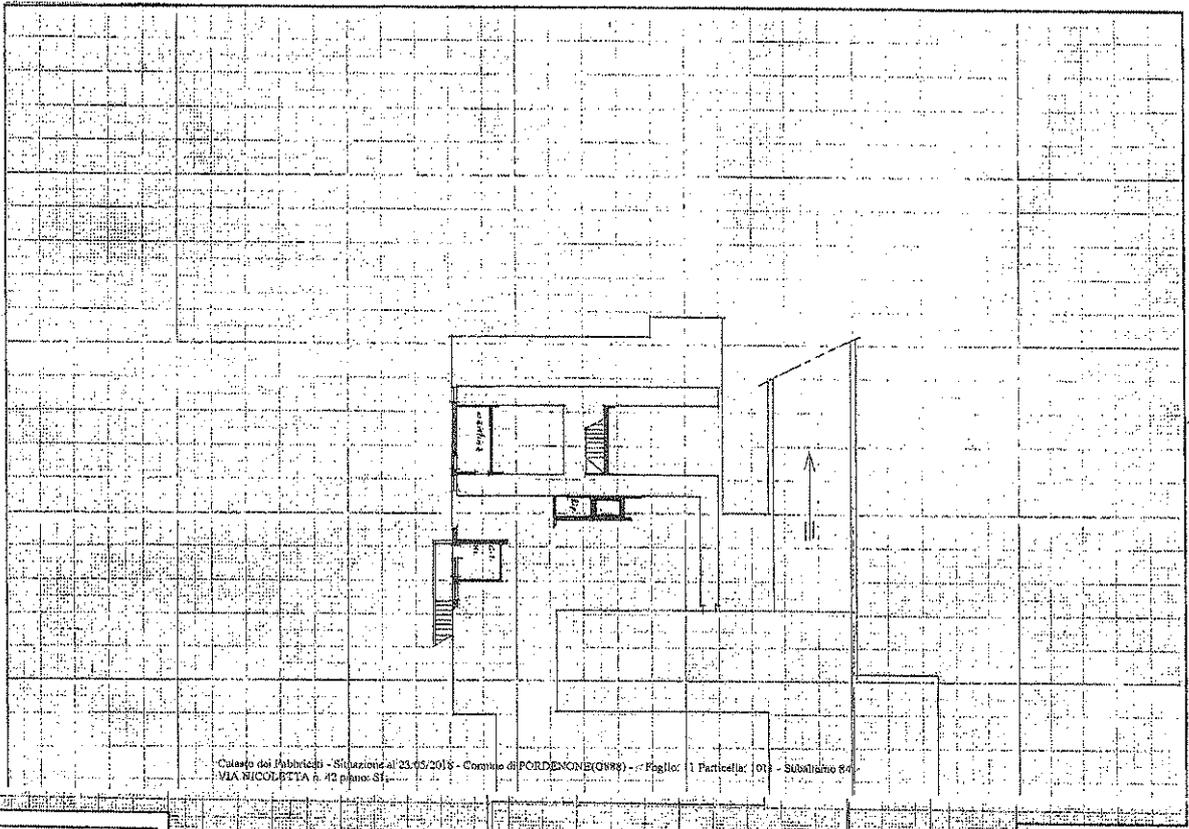
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI

Via NICOLA PEA

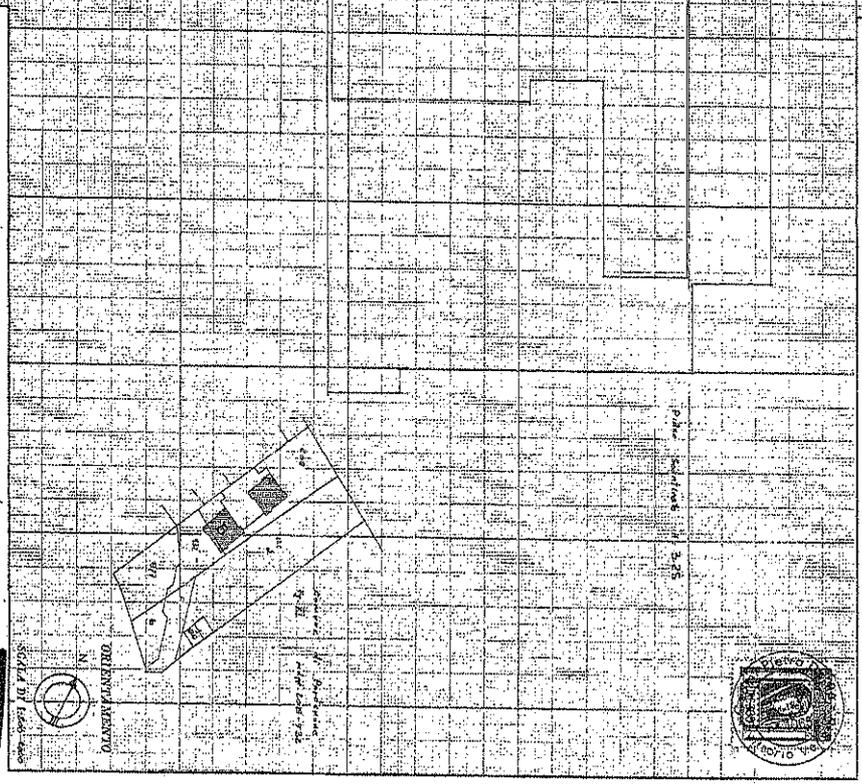
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Pordenone

SCHEDA N. 14

14c
30



Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/05/2018 - Comune di PORDENONE (0698) - Foglio: 1 Particella: 01 - Subalunno 80 - VIA NICOLETTA n. 42 piano S1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

DATA
PROG. N°
23 MAG. 1978
7/1/1

[Signature]

Completata dal Geom. *[Redacted]*

Inteso all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone

