

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario s.p.a.**

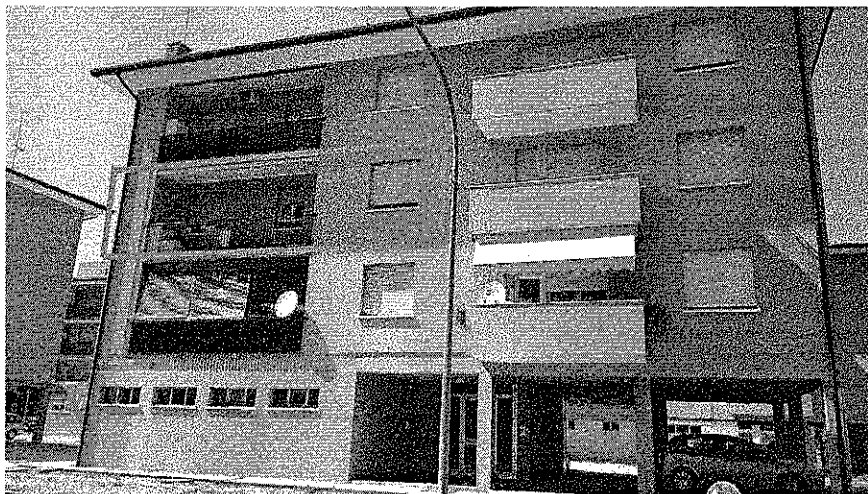
contro:



N° Gen. Rep. **267/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**



Pordenone, via A. Manzoni n. 7

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in Via Alessandro Manzoni n. 7, in zona sud dell'abitato di Pordenone.

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 33, particella 3, subalterno 52, scheda catastale presente, indirizzo Via Alessandro Manzoni n. 7, interno 4, piano T-2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 105 mq (102 mq escluse aree scoperte), rendita € 587,47

2. Possesso

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Possesso: Occupato da [REDACTED]
senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Creditori Iscritti: Sestante Finance S.R.L. (pignoramento), Meliorbanca S.P.A. (ipoteca volontaria)

5. Comproprietari

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Corpo: Appartamento p. 2 con cantina p. T

Continuità delle trascrizioni: SI

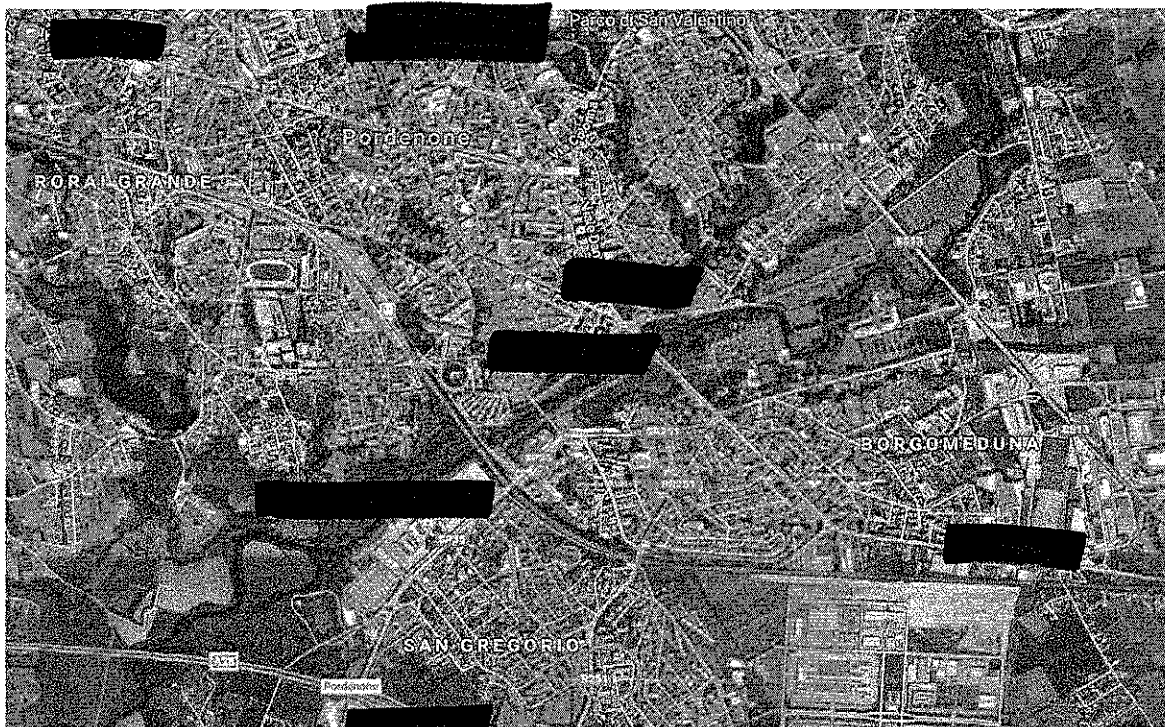
8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Manzoni n. 7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

Prezzo da libero: € 45.000,00 arr. al netto degli adeguamenti e delle correzioni.

Prezzo da occupato:



Veduta satellitare

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione
Via Alessandro Manzoni n. 7

Lotto: 001 - Appartamento p. 2 e cantina p. T

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: Appartamento p. 2 con cantina p. T.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Alessandro Manzoni n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

(all. n. 07.1)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (all. nn. 02-03)

Intestazione [redacted] proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 33, particella 3, subalterno 52, scheda catastale presente, indirizzo Via Alessandro Manzoni n. 7, interno 4, piano T-2, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 105 mq (102 mq escluse aree scoperte), rendita € 587,47

Derivante da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 179,90 (come indicato nella documentazione fornita dall'A.T.E.R. - all. n. 08).

Confini alloggio p. 2:

- verso vano scale;
- muri perimetrali su più lati,
- appartamento sub. 3, salvo altri.

Confini cantina p. T:

- verso corridoio comune;
- verso cantina di terzi;

- verso centrale termica;
- muro perimetrale.

Note: L'identificazione catastale precedente e fino al 07.02.2012 era la seguente:
fg 33 part 159 sub 4.

Con essa veniva identificato il medesimo immobile oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza sul terrazzo (lato sud) di una nicchia tecnica destinata al passaggio del camino della caldaia;
- mancata rappresentazione nella planimetria di alcune nicchie per passaggio degli scarichi/sfiati di cucina e bagno;
- mancata rappresentazione nella planimetria di una nicchia addossata al muro ovest della cantina al piano terra.

Le difformità sono state indicate nell'elaborato grafico all. n. 01.3 allegato alla presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)
pratica di variazione docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: con riferimento al punto 14) dell'incarico ricevuto dal GE, si considera la difformità sopra citata non essenziale e non tale da alterare rendita e consistenza dell'unità immobiliare; per tale motivo il sottoscritto non ha provveduto al relativo aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in via Alessandro Manzoni n. 7, in zona sud dell'abitato di Pordenone

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente di tipo condominiale, intervallati, ad ogni modo, da abitazioni uni-bifamiliari.

Via Manzoni ricade nella prima periferia a sud del capoluogo, e costituisce una traversa alla principale via Villanova conducente, in direzione sud -est, all'omonima frazione di Pordenone.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato è all'interno di un intervento edilizio di complessivi 5 corpi di fabbrica (3 a schiera e 2 isolati) realizzati tra la fine degli anni '60 e i primi '70 dallo I.A.C.P. di Udine, per complessivi 30 alloggi, articolati su 4 piani fuori terra ciascuno (p. T-1-2-3).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro città di Pordenone (2,5 km circa).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Servizio urbano: n. 3 linee ATAP a circa 20 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: I dati degli occupanti sono stati desunti dai certificati di stati di famiglia rilasciati dall'ufficio anagrafe di Pordenone (all. n. 07.2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di Meliorbanca S.P.A. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio [redacted] ai nn. 2737/1729; Iscritta a Pordenone in data 30/08/2007 ai nn. 16583/4158; Importo ipoteca: € 172.000,00; Importo capitale: € 86.000,00;
Note: L'ipoteca è stata iscritta sul seguente immobile in comune di Pordenone:
NCEU fg 33 part 159 sub 4.
L'attuale identificazione catastale - riferita al medesimo immobile - è la seguente:
NCEU fg 33 part 3 sub 52.
Informazioni desunte dalla relazione notarile già agli atti a firma del notaio dott. Antonio Trotta.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Sestante Finance S.R.L. contro [redacted]
[redacted] A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 07/10/2017 ai nn. 3218 trascritto a Pordenone in data 23/10/2017 ai nn. 13774/9372; il pignoramento è stato trascritto sul seguente immobile in comune di Pordenone:
NCEU fg 33 part 159 sub 4.
L'attuale identificazione catastale - riferita al medesimo immobile - è la seguente:
NCEU fg 33 part 3 sub 52.
Dall'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria del 17.07.2018 (all. n. 09) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. 2 con cantina p. T

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.900,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5746,78. Per il dettaglio, si rimanda alla documentazione ricevuta [redacted] (all. n. 08).

[redacted] ha altresì indicato che nell'assemblea straordinaria del 26.03.2018 sono stati deliberati i lavori relativi alla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento; le spese di progettazione a carico dell'alloggio de quo ammontano a euro 280,96, mentre l'importo dei lavori è stato preventivato in euro 4.081,73 da pagarsi secondo le seguenti scadenze:

- 1° rata entro fine ottobre 2018
- 2° rata entro fine dicembre 2018
- 3° rata entro fine gennaio 2019
- 4° rata entro fine marzo 2019
- 5° rata entro fine maggio 2019
- 6° rata entro fine giugno 2019
- ultima rata a consuntivo intervento.

[redacted] comunica, altresì, che a "breve verrà convocata un'assemblea condominiale per deliberare in merito ai lavori di manutenzione del piazzale comune".

Millesimi di proprietà: 179,90 (come indicato nella documentazione fornita [redacted] all. n. 08).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl nr 161,59, classe G (all. n. 11)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: no.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A.T.E.R. Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della Provincia di Pordenone **proprietario/i ante ventennio al 10/08/2007.**

Note: nell'atto di assegnazione è indicato che "L'intero fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto è stato edificato su area acquistata dall'I.A.C.P., oggi A.T.E.R. di Pordenone".

Titolare/Proprietario [REDACTED]

coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni. dal 10/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione di alloggio a rogito di notaio [REDACTED] in data 10/08/2007, rep. 2736/1728, registrato a Pordenone, in data 29/08/2007, ai nn. 9561/mod. 1T; trascritto a Pordenone, in data 30/08/2007, ai nn. 16582/9691.

Note: Nell'atto di assegnazione l'immobile è identificato catastalmente come segue: comune di Pordenone, NCEU fg 33 part 159 sub 4.

L'attuale identificazione catastale - riferita al medesimo immobile - è la seguente:

NCEU fg 33 part 3 sub 52.

Nell'atto di provenienza (all. n. 04) è indicato che "La parte acquirente, per sé ed aventi causa, s'impegna a notificare all'A.T.E.R. della Provincia di Pordenone entro trenta giorni dalla loro stipula gli esatti e completi dati degli atti di alienazione intervenuti successivamente alla stipula del presente atto, riconoscendosi la parte acquirente medesima (attuali parti eseguite n.d.r.) fin d'ora responsabile per ogni e qualsiasi conseguenza dalla mancata o incompleta notifica di cui trattasi".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 19614 (all. n. 05.1)

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Udine

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione n. 5 fabbricati uso abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/08/1966 al n. di prot. 19614

Numero pratica: prot. n. 12017 (all. n. 05.2)

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Udine

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione n. 5 fabbricati uso abitazione civile

Oggetto: rinnovo titolo originario

Rilascio in data 06/04/1967 al n. di prot. 12017

Numero pratica: prot. n. 18599 (all. n. 05.3)

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Udine

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: rinnovo della licenza n. 19614 del 23.08.1966

Oggetto: rinnovo titolo originario

Rilascio in data 06/05/1969 al n. di prot. 18599

NOTE: richiesta dei punti fissi avvenuta con comunicazione del 10.06.1969 con la quale veniva comunicato, altresì, che la consegna dei lavori (inizio lavori) era avvenuta in data 03.06.1969 (all. n. 05.3)

Numero pratica: prot. n. 58732/70/IV (all. n. 05.4)
Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Udine
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Per lavori: modifica del progetto di cui alla lic. n. 19614 in data 23.08.1966 per costruzione n. 5 fabbricati uso abit. civile
Oggetto: variante
Rilascio in data 21/04/1971 al n. di prot. 58732/70/IV

Numero pratica: prot. n. 58732/70 (all. n. 05.5)
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Abitabilità/agibilità in data 15/09/1971 al n. di prot. 58732/70
NOTE: nel certificato acquisito presso l'archivio comunale è indicato che "Il presente certificato vale per n. 5 fabbricati di uguali dimensioni di cui n. 3 a schiera e n. 2 isolati, di piani quattro, n. 30 alloggi" (all. n. 05.5).
Con autorizzazione rilasciata in data 07.05.1971, prot. n. 5193302/51203/A.E. il Prefetto della Provincia di Pordenone autorizzava l'utilizzo delle opere in cemento armato, anche con riferimento al verbale di collaudo del 03.05.1971 (all. n. 05.6).
Dall'archivio comunale il sottoscritto perito acquisiva anche copia dell'originario certificato di prevenzione incendi rilasciato in data 28.01.1971 (all. n. 05.7). A seguito di esplicita richiesta rivolta all'ATER di Pordenone (precedente proprietaria ed attuale amministratrice dell'immobile) circa lo stato della situazione di prevenzione incendi, veniva comunicato che "non sono presenti certificazioni di prevenzioni incendi" (all. n. 08).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le difformità rilevate rispetto a quanto assentito con la variante del 1971 (all. n. 05.4) riguardano:

- 1) presenza sul terrazzo (lato sud) di una nicchia tecnica destinata al passaggio del camino della caldaia. Si segnala che tale difformità interessa tutti i piani dell'edificio;
- 2) mancata rappresentazione nella planimetria assentita dal comune di una nicchia addossata al muro ovest della cantina al piano terra.

Le difformità sono state indicate nell'elaborato grafico all. n. 01.2 allegato alla presente relazione. Regularizzabili mediante: attività edilizia libera asseverata in sanatoria (istanza di riduzione a conformità ai sensi del c. 3, art. 51 LR 19/2009).

Attività edilizia libera asseverata in sanatoria, comprensiva di sanzione pari a 258 €, spese tecniche (valori puramente indicativi): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note:

la sanatoria delle difformità sopra indicate è a carico dell'aggiudicatario.

In data 26.07.2018 il comune di Pordenone rilasciava l'attestazione di inesistenza provvedimenti sanzionatori (all. n. 10).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B 1,5 - Residenziale moderata densità in ambito PAIL
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:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,00 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento p. 2 con cantina p. T**

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in via Alessandro Manzoni n. 7, in zona sud dell'abitato di Pordenone. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente di tipo condominiale, intervallati, ad ogni modo, da abitazioni uni-bifamiliari. L'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato è all'interno di un intervento edilizio di complessivi 5 corpi di fabbrica (3 a schiera e 2 isolati), nello specifico, è posto al piano 2 dell'edificio identificato con in numero 5 nella planimetria di progetto (all. n. 05.1). L'alloggio è raggiungibile tramite le scale condominiali (assenza di ascensore). Internamente è articolato come segue: ingresso, soggiorno con accesso al terrazzo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio. L'altezza utile interna è pari a ml 2,69. Al piano terra trova collocazione la cantina, accessibile tramite il corridoio comune (altezza interna ml 2,86). Il sopralluogo della cantina ha posto in evidenza la presenza di una servitù di scarico acque reflue.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: informazione non disponibile condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni lamellari in ferro condizioni: informazione non disponibile conformità: informazione non disponibile - Note: presenza di valvola di apertura/chiusura per ogni singolo elemento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio p. 2, interno 4	superf. esterna lorda	97,00	1,00	97,00
terrazzo p. 2	superf. esterna lorda	6,50	0,30	1,95
cantina p. T	superf. esterna lorda	8,00	0,25	2,00
		111,50		100,95

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: 2-2017

Zona: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) l'unità presenta alcune difformità catastali sanabili tramite la presentazione di una pratica docfa per aggiornamento della planimetria, da intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) sono presenti alcune difformità edilizie sanabili tramite una pratica di sanatoria da intendersi a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato dallo I.A.C.P. (ora A.T.E.R.) nei primi anni '70: lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- f) l'immobile è occupato da terzi senza titolo;
- g) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore (**all. n. 08**), l'esecutato è debitore nei confronti del condominio di una somma pari a euro 5.746,78 (bilanci consuntivi 2015/16, 2016/17 e acconto su bilancio 2017/18);
- h) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori lamellari in ferro;
- i) non è presente l'ascensore (alloggio pignorato sito al piano 2°);
- l) assenza, in cucina, del secondo foro di aerazione previsto dalla normativa.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Pordenone

Altre fonti di informazione:

- Borsino FIMAA 2017 Pordenone, zona 9 Policlinico, appartamenti usati: MIN € 500,00/mq MAX € 1.200,00/mq;
- annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento p. 2 con cantina p. T. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.522,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio p. 2, interno 4	97,00	€ 550,00	€ 53.350,00
terrazzo p. 2	1,95	€ 550,00	€ 1.072,50
cantina p. T	2,00	€ 550,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.522,50
Valore corpo			€ 55.522,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.522,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.522,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. 2 con cantina p. T	Abitazione di tipo economico [A3]	100,95	€ 55.522,50	€ 55.522,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.328,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.000,00 arr.
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01.1 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 01.2 - Schema di rilievo con verifica della conformità edilizia

ALLEGATO N. 01.3 - Schema di rilievo con verifica della conformità catastale

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa e visura catastale storica

ALLEGATO N. 03 - Planimetria catastale

ALLEGATO N. 04 - Contratto di cessione di alloggio del 10.08.2007, rep. n. 2736 notaio Orazio Greco

ALLEGATO N. 05 - Pratiche edilizie:

 nulla osta del 23.08.1966, prot. n. 19614, con comunicazioni IACP ed el. grafici ([all. n. 05.1](#))

 nulla osta di rinnovo del 06.04.1967, prot. n. 12017 ([all. n. 05.2](#))

 nulla osta di rinnovo del 06.05.1969, prot. n. 18599, con richiesta punti fissi ([all. n. 05.3](#))

 nulla osta di variante del 21.04.1971, prot. n. 58732/70/IV, con elaborati grafici ([all. n. 05.4](#))

 autorizzazione di abitabilità del 15.09.1971, prot. n. 58732/70 ([all. n. 05.5](#))

 certificato di collaudo statico del 03.05.1971 ed autorizzazione del prefetto di Pordenone

 all'utilizzo delle opere in ca del 07.05.1971 ([all. n. 05.6](#))

 certificati di prevenzione incendi originari del 28.01.1971 ([all. n. 05.7](#))

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione Agenzia delle entrate in merito alla sussistenza di contratti locativi

ALLEGATO N. 07.1 - Certificati anagrafici degli esecutati (di residenza ed estratto dai reg. atti di matrimonio)

ALLEGATO N. 07.2 - Certificati di famiglia relativi ai soggetti occupanti l'immobile pignorato

ALLEGATO N. 08 - Documentazione fornita dall'A.T.E.R.

ALLEGATO N. 09 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 21.08.2018

ALLEGATO N. 10 - Attestazione comunale sui provvedimenti sanzionatori del 26.07.2018

ALLEGATO N. 11 - Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO N. 12 – Verbale di accesso

Data generazione:

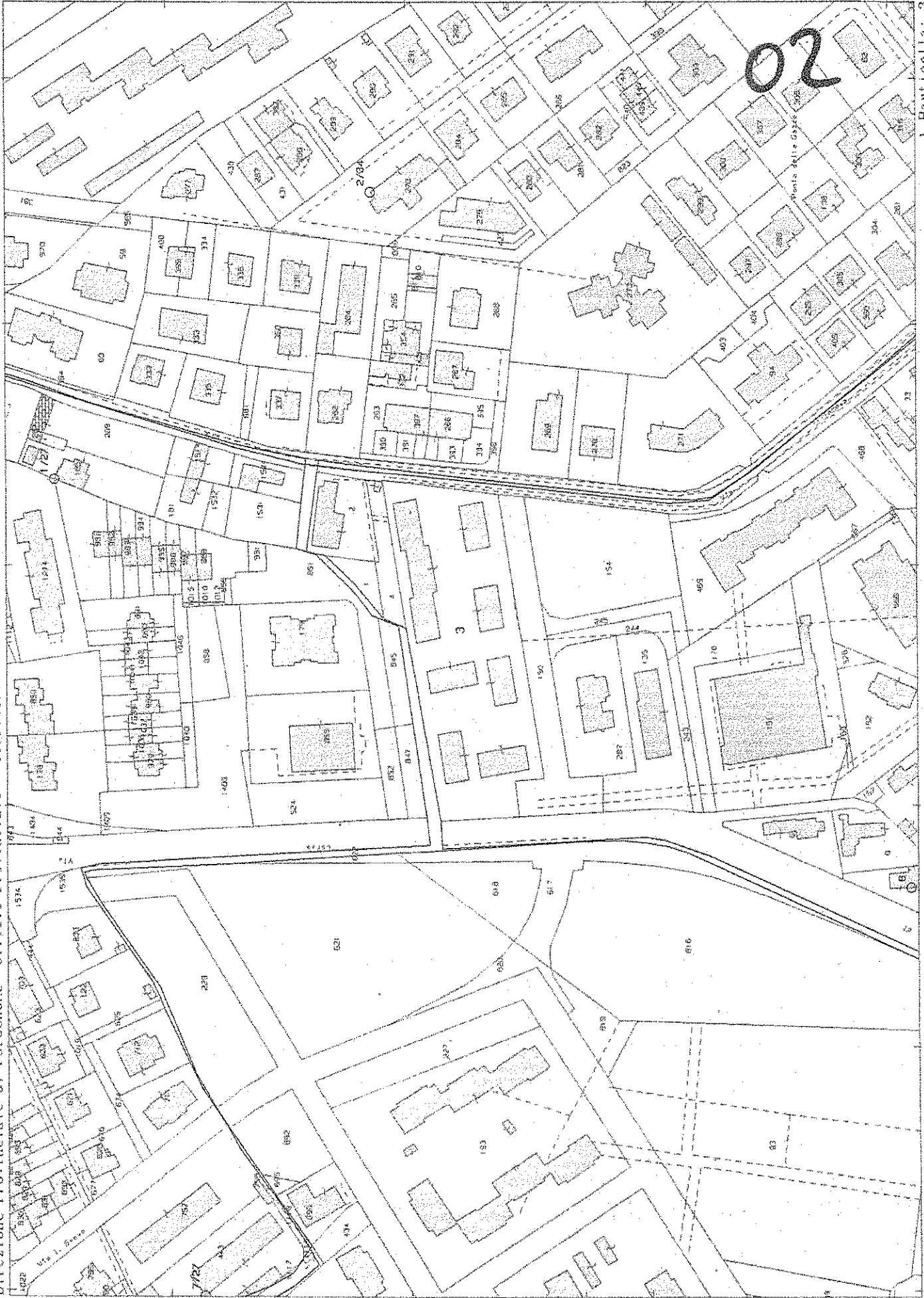
21-08-2018 19:07:07

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. FAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: PORDENONE
Foglio: 33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584,000 X 378,000 metri
3-Mar-2018 17:23:34
Prot. n. 1320860/2018

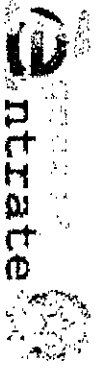


20

1 Particella: 3

001=3

N=1400



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 17.21.36 Segue
Visura n.: T319844 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORDENONE (Codice: G888)
Catasto Rabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 33 Particella: 3 Sub.: 52

INTERSTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

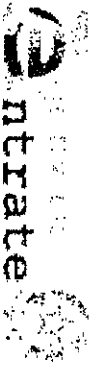
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	33	3	52			A3	3	6,5 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte*: 102 m ²	Euro 587,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo										VIA ALESSANDRO MANZONI n. 7 piano: T-2 interno: 4;		

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	33	3	52			A3	3	6,5 vani		Euro 587,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 protocollo n. PN0115470 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 26745.1/2014)
Indirizzo										VIA ALESSANDRO MANZONI n. 7 piano: T-2 interno: 4;		

02



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 17.21.36 Segue
Visura n.: T319844 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	33	3	52			A/3	3	6,5 vani		Euro 587,47	Variatione del 07/02/2012 protocollo n. PN0023311 in atti dal 07/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1765.1/2012)
Indirizzo: VIA A. MANZONI n. 7 piano: T-2 interno: 4;												
Annotazioni: di stator: costituita dalla soppressione della particella cui sez. fog. 33 pia. 159 sub. 4 per allineamento mappe												

Situazione degli intestati dal 07/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1						(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2						(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA: del 07/02/2012 protocollo n. PN0023311 in atti dal 07/02/2012 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1765.1/2012)						

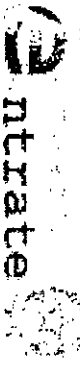
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	33	159	4			A/3	3	6,5 vani		Euro 587,47 L. 1.137.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA A. MANZONI n. 7 piano: T-2 interno: 4;												
Notifica: Partita 8357 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	33	159	4			A/3	3	6,5 vani		E. 1.196	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA A. MANZONI n. 7 piano: T-2 interno: 4;												
Notifica: Partita 8357 Mod.58												

02



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 17.21.37 Fine
Visura n.: T319844 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 10/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/09/2007 Repertorio n.: 2736 Rogante: ORAZIO GRECO Sede: PORDENONE
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9691/1/2007)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 10/08/2007

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

02

03

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



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

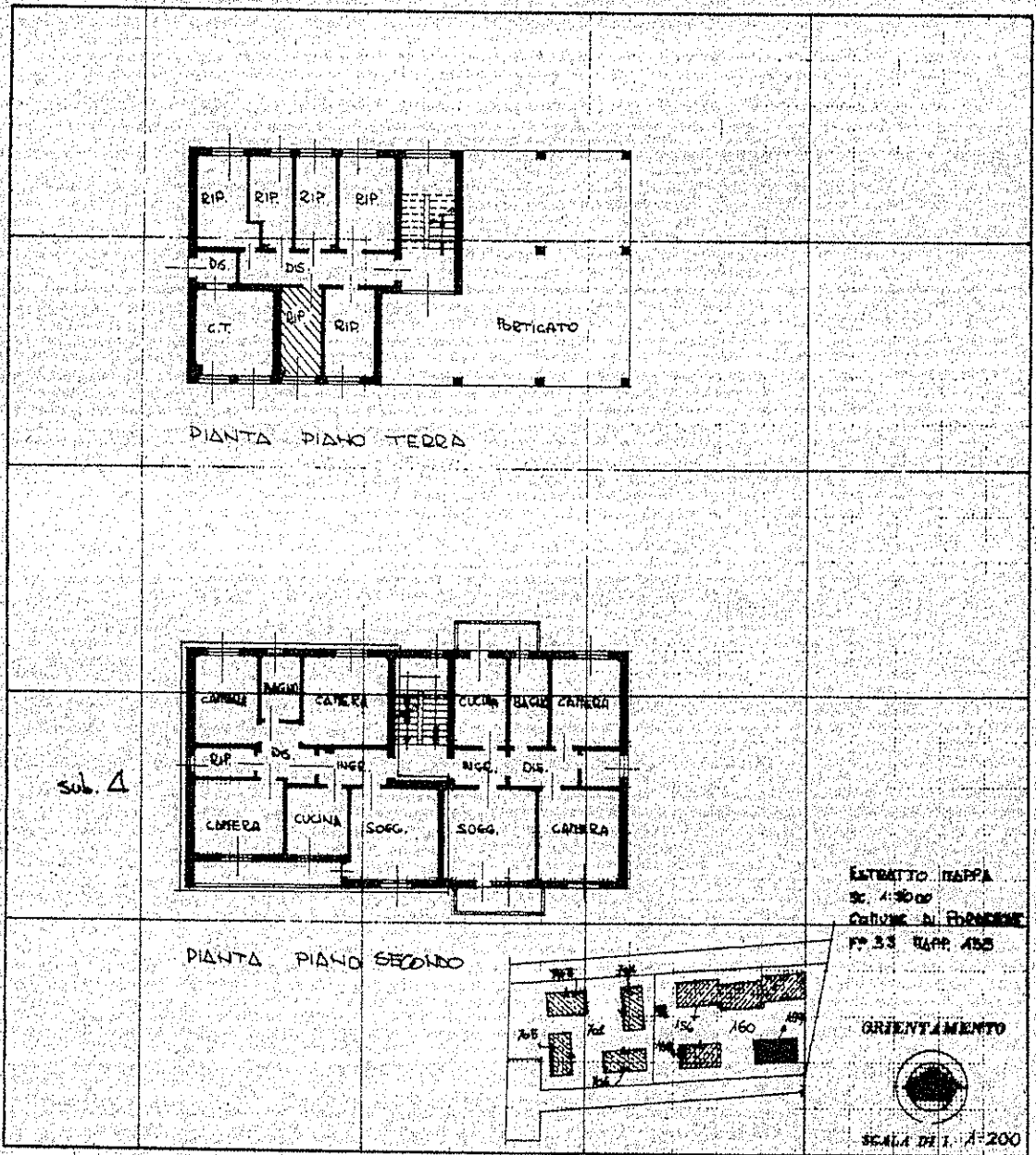
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via A. MANZONI 7

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 4 GEN 1987
PROT. N° 29/A

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo di funzionario I.A.C.P.
della Provincia di PORDENONE
DATA 24.12.86

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 33 - Particella: 3 - Subalterno: 52 >