

C O P I A

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **123/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
19-11-2014

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Franco Pizzioli**
Codice fiscale: 

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
telefono: 043494075
fax: 0434376015
email: franco@studiopizzioli.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 13 giugno 2014, nell'Esecuzione Immobiliare n° 123/2013, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, [REDACTED], [REDACTED], 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 9 luglio 2014, avanti al Giudice stesso, 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 14 luglio 2014, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, agli esecutati presso le loro rispettive residenze come in atti, all'avv.to Nisco Bernardi, legale patrocinatore dell'Istituto di Credito esecutante ed al sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 4 agosto 2014 alle ore 15:00, presso l'immobile staggito sito in comune di Aviano, via Comici, 30, ora via Granzotto, 28, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 8 agosto sempre alle ore 15:00, nello stesso luogo e se del caso, con accesso forzato;
- il giorno ed all'ora stabiliti per l' inizio delle operazioni peritali, allo sola presenza del Sostituto del Custode, geom. Daniele Venier, constatata l'impossibilità d'accesso all'immobile, si rinviano le operazioni stesse al lunedì successivo 8 agosto ore 15:00;
- nelle more del nuovo sopralluogo vengono recuperate, presso l'Amministrazione Condominiale, le chiave d'accesso alle parti comuni dalle quali è poi possibile accedere ai beni staggiti;
- il giorno 8 agosto come stabilito, si procede all'accesso forzoso con lo scasso della serratura e sua sostituzione del vano principale, mentre il vano secondario è accessibile essendo completamente aperto; le chiavi vengono trattenute al Sostituto del Custode;
- in data 24 agosto 2014, il servizio postale restituisce allo scrivente CTU l'avviso d'inizio operazione inviato all'esecutato, per "compiuta giacenza" inviato all'esecutato [REDACTED] mentre, a tutt'oggi, non si ha alcun riscontro dell'avviso inviato all'altro esecutato [REDACTED];
- in tempi diversi vengono accertati e prodotta copia dei provvedimenti edilizi, vengono effettuati gli

accertamenti di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari ed Archivio Notarile.

Il presente rapporto di stima è stato elaborato in base ai dati e alle informazioni fornite dal Cliente, che si assume la responsabilità della loro completezza, correttezza e veridicità. Il presente rapporto di stima è valido per il solo scopo indicato e non può essere utilizzato per altri scopi. Il presente rapporto di stima è valido per il solo scopo indicato e non può essere utilizzato per altri scopi.

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione **Piancavallo**
Via Emilio Comici, 30 ora via Granzotto, 28

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.

Fabbricato [X] sito in Aviano (Pordenone) frazione: Piancavallo, via Emilio Comici, 30

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: separazione - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: separazione - [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria A, foglio 2, particella 392, subalterno 9, categoria A/2,
classe 3, consistenza vani 1,5, rendita € 185,92

a cui compete la quota pari a 419/10000 nelle parti comuni

Confini:

- ad est: muro contenimento

- a sud: muratura divisoria vano autorimessa

- ad ovest: corridoio comune d'accesso a tutti i vani "faverna"

- a nord muratura divisoria con altro locale "faverna";

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria A, foglio 2, particella 392, subalterno 17, categoria C/2,
classe 3, consistenza mq. 3, rendita € 7,75

a cui compete la quota pari a 33/10000 nelle parti comuni

Coerenze:

a nord: cantina sub 2 - muratura divisoria

a est: muratura di contenimento del piano interrato

a ovest: cantina sub 4 - muratura divisoria
a sud: corridoi comune d'accesso alle varie cantine

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'accertamento catastale è emersa l'assenza dell'Elaborato Planimetrico che va ad individuare e descrivere esattamente la varie unità immobiliari nei propri subalterni costituenti l'edificio, in particolare le porzioni comuni.

E' bene precisare che tale elaborato, all'atto dell'accatastamento, anno 1983, non era richiesto.

Comunque si rende necessario anche dal fatto che in atto a rogiti notaio S. Pirozzi rep. n° 15.175 racc. 4.712 del 6 gennaio 1982, vi sono allegati gli elaborati grafici che vanno ad identificare, seppur per mera deduzione, le superficie comuni.

In atti catastali attuali sussiste un elaborato planimetrico errato, in quanto esso è dichiarato come tale, ma in effetti va ad identificare una unità immobiliare di esclusiva proprietà ben individuata.

Nell'occasione deve presentarsi anche la variazione toponomastica da via Camici a via Granzotto 28.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'elaborato planimetrico individuante le proprietà esclusive e le parti comuni

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

come sopra specificato

Prestazioni tecniche rivolte alla elaborazione e presentazione di elaborato planimetrico da depositare presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone con procedura DOCCA (valutazione resa in funzione dei millesimi /decimillesimi di proprietà): € 50,00

Oneri totali : € 50,00

Si dichiara la conformità catastale relativamente alle unità immobiliari staggite e non alle parti comuni.

Note generali:

All'unità immobiliare sub 9 competono 419/10000 e all'unità immobiliare sub 17 competono 33/10000 nelle parti comune come attestato nelle tabelle allegate all'atto a rogiti notaio Severino Pirozzi rep. n° 15.175/4.712 del 6 gennaio 1982, rispettivamente individuate all'origine con n° 11 e porzione (cantina) da n° 3. Quest'ultima è stata determinata dallo scrivente in funzione delle superfici convenzionali che costituivano l'unità immobiliare d'origine contraddistinta n° 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica normale, frazione del capoluogo comunale

Area urbanistica:

residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Aviano.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

sport invernali, passeggiate, mountain bike.

Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici:

linea extraurbana Pordenone Aviano Piancavallo ca. km. 25

Servizi offerti dalla zona:

tipici delle zone turistiche, impianti di risalita, anello di fondo, sentieri per passeggiate, alberghi, spazi commerciali ecc.,

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricato [X] sito in Aviano (Pordenone), via Emilio Comici, 30

Altro in stato di disuso ed abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro [REDACTED] derivante da Atto notarile pubblico - Importo ipoteca: € 72.000,00 - Importo capitale: € 36.000,00

rogito De Mezzo Pietro Maria in data 04/11/2005 ai nn. 390936/56759 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 18/11/2005 ai nn. RG 19.424 RP 4.686

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A. contro [REDACTED] derivante da atto amministrativo - Importo ipoteca: € 16.144,34 - Importo capitale: € 8.072,17

rogito UNIRISCOSSIONI S.p.A. in data 16/09/2006 ai nn. 132679/113 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 28/09/2006 ai nn. RG 17.378 RP 4.697

Note: L'iscrizione colpisce gli immobili staggiti relativamente per la quota di una metà

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto amministrativo - Importo ipoteca: € 68.650,66 - Importo capitale: € 34.325,34

rogito [REDACTED] in data 12/10/2006 ai nn. 184693/119 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità

Immobiliare di Pordenone in data 06/11/2006 ai nn. RG 19.931 RP 5.248

Note: L'iscrizione colpisce gli immobili staggiti relativamente per la quota di una metà

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.A. contro [redacted] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 54.607,58

rogito TRIBUNALE DI SAN DONA' DI PIAVE in data 22/10/2007 ai nn. 591/2007 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 15/05/2008 ai nn. RG 8.080 RP 1.526

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [redacted] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 30.000,00 - Importo capitale: € 13.678,31

rogito TRIBUNALE DI DOLO in data 19/02/2009 ai nn. 103/2009 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/05/2009 ai nn. RG 6.506 RP 1.194

Note: L'iscrizione colpisce gli immobili staggiti relativamente per la quota di una metà

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [redacted] derivante da atto giudiziario - decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 30.000 - Importo capitale: € 13.678,31

rogito TRIBUNALE DI DOLO in data 19/02/2009 ai nn. 103/2009 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 24/03/2009 ai nn. RG 3.878 RP 709

Note: L'iscrizione colpisce gli immobili staggiti relativamente per la quota di una metà

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alla data del 24 settembre 2014 non sussistevano altre iscrizioni

4.2.2 Pignoramenti:

Taverna a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro [redacted] derivante da atto giudiziario - esecutivo cautelare a rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 03/06/2013 ai nn. 793/2013 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 10/07/2013 ai nn. RG 9.698 RP 7.278

Alla data del 24 settembre 2014 non sussistevano altre trascrizioni

4.2.3 Altre trascrizioni:

rogito notaio Severino Pirozzi in data 06/01/1982 ai nn. 15.175/4.712 registrato Pordenone in data 26/01/1982 ai nn. 570/II iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/1982 ai nn. RG 1.202 RP 984

Con tale atto:

" Dichiaravano i venditori e gli acquirenti prendevano atto essere l'area condominiale:

- gravata da servitù di transito per ogni uso e mezzo lungo i lati carreggiabili del terreno
- gravata da vincolo forestale idro-geologico e di integrale rispetto paesaggistico, delle foibe e delle doline;
- in relazione alla normativa propria della lottizzazione di cui essa fa parte essere assoggettabile a servitù di acquedotto, elettrodotto, fognatura, posa di cavi elettrici e telefonici, di posteggio e di esercizio di servizi di uso pubblico da parte del comune di Aviano precedente proprietario dell'area che potrà altresì compiere ogni altra opera di urbanizzazione prevista dal progetto di lottizzazione

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1) Spese di gestione condominiale: in funzione dei millesimi (non bene definiti se quelli di cui all'atto notaio S. Pirozzi rep. 15.175/4.712 del 06.01.1982 o altri): consumo d'acqua uso sanitario in lettura su contatore generale, svuotatura e pulizia periodica impianto smaltimento acque reflue domestiche, illuminazione, manutenzione giardino ecc. ovvero tutto quanto inerente le parti comuni;

2) Per accedere al corridoio d'immissione alla cantina si rende necessario il passaggio attraverso lo stallo veicolare contraddistinto con il n° 14 nell'elaborato grafico allegato all'atto notaio Severino Pirozzi in data 06/01/1982 ai nn. 15.175/4.712, più volte citato. Tale asservimento non risulta essere costituito da alcun titolo ma si può ritenere costituito ed acquisito a favore per decorso ventennio.

Identificativo corpo: A

Fabbricato [X] sito in Aviano (Pordenone), via Emilio Comici, 30

Spese medie annue: € 230,00

Spese scadute 6.629,96

Millesimi di proprietà: come determinati in funzione delle tabelle allegate all'atto in atto a rogiti notaio S. Pirozzi rep. n° 15.175 racc. 4.712 del 6 gennaio 1982 – rivisitate a seguito del frazionamento dell'unità intera costituita:

- unità principale (taverna) = 419/10000

- unità secondaria (cantina) = 33/10000

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: presunta G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori: non sussiste alcuna certificazione attestante la conformità degli impianti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 06/01/1982 al 15/04/1999

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Severino Pirozzi in data 06/01/1982 ai nn. rep. n° 15.175 racc. n° 4.712 registrato Pordenone in data 26/01/1982 ai nn. 570/II trascritto a Pordenone in data 04/02/1982 ai nn. R.G.n°1.202 R.P.n° 984

Titolare/Proprietario:

dal 15/04/1999 al 03/05/2005

In forza di decreto di trasferimento a rogito TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/04/1999 ai nn. rep. n° 55 registrato Pordenone in data 06/05/1999 ai nn. 3614/1T trascritto a Pordenone in data 21/05/1999 ai nn. R.G. N° 7.180 R.P. n° 5.148

Titolare/Proprietario:

coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; [redacted] celibe all'atto dell'acquisto, mentre attualmente risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione in parti uguali pro-indiviso dal 03/05/2005 al attuale proprietario
In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Pertegato in data 03/05/2005 ai nn. rep. n° 240.868 fasc. 12.113 registrato Pordenone in data 06/05/2005 ai nn. 3614/1T trascritto a Pordenone in data 06/05/2005 ai nn. R.G. N° 7.634 R.P. n° 4.949

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato [X] sito in Aviano (Pordenone) frazione: Piancavallo, via Emilio Comici, 30

Identificativo: taverna

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica:

1) Concessione Edilizia n° 24 pratica 173/1979 del 4 febbraio 1980;

2) Concessione Edilizia in variante n° 136 pratica 144/82 del 25 ottobre 1982;

3) Concessione Edilizia in variante n° 11 pratica 3/83 del 19 gennaio 1983;

Per lavori: costruzione civile abitazione RESIDENCE CIELO ALTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1979 al n. di prot. 9692

Rilascio in data 04/02/1980 al n. di prot. 9692

Abitabilità/agibilità in data 24/01/1983 al n. di prot. 10388/82 cat. X con prescrizioni " i locali ricavati al Piano Interrato dovranno mantenere la destinazione d'uso dichiarata negli elaborati di progetto e cioè: taverne, garage e ripostigli.

In ogni caso non potranno essere adibiti ad attività strettamente residenziali e nel modo più assoluto a stanze da letto. "

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato [X]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la presenza di mobili in particolare angolo cottura con fuochi per cottura, frigo e pensili, divano letto, presume l'uso abitativo, contrastando così alle

prescrizioni rese in sede di abitabilità

Regolarizzabili mediante: rimozione dei mobili con contestuale ripristino dello stato d'uso prescritto

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Note:

Ai fini:

1) della prevenzione incendi:

a) il piano interrato deve essere reso conforme ai requisiti di cui al D.M. 1° febbraio 1986, in particolare con l'installazione di porte metalliche piene a chiusura automatica quale separazione tra la superficie destinata ad autorimessa e gli altri locali ad uso diverso;

b) la verifica del rapporto tra l'aerazione naturale e la superficie complessiva del locale autorimessa;

c) la conformità dell'impianto elettrico;

d) l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo all'installazione del serbatoio GPL che seppur non interessando quanto direttamente staggito comunque interessa l'intero stabile;

2) dell'autorizzazione smaltimento acque reflue domestiche;

acquisizione dell'autorizzazione ai sensi del D. Lgs 11 maggio 1999, n°152

3) passo carraio acquisizione autorizzazione all'esercizio del passo carraio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: G.2.1 -Turistica di alta montagna di saturazione estensiva
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. 1) Area soggetta a vincolo -boschi; 2) Area provata soggetta a vincolo idrogeologico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mc/mq
Rapporto di copertura:	non disciplinato
Altezza massima ammessa:	max piani 3
Volume massimo ammesso:	462,00
Residua potenzialità edificatoria:	da un calcolo sommario non risulta volume residuo
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Fabbricato [X]** di cui al punto A

NOTIZIE GENERALI

Trattasi di vano a destinazione taverna con annesso bagno e modesto vano cantina, quest'ultimo in posizione staccata rispetto l'unità principale, insistenti al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nella località turistica del Piancavallo zona Collalto, ora via Granzotto, 28, in comune di Aviano. L'insediamento sorge a ca. mt. 750,00 ad est del piazzale centro turistico, posizionato a quota + ml. 1374 s.l.m., su di una pertinenza catastale di mq. 1155,00, ad esso s'arriva transitando su strada pubblica principale a fondo bitumato corrente su profilo longitudinale secondo l'andamento morfologico naturale, dalla quale, in punti diversi, si immettono reti viari secondarie, per lo più formanti degli anelli stradali, che danno accesso ai vari insediamenti interni. Il contesto urbanistico è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali di tipologia uni-bi e plurifamiliari, insistenti su aree in ambiente montuoso, più o meno acclive su diversi versanti. Essi sono serviti da viabilità a fondo bitumato corrente anch'essa in andamento morfologico naturale e sono circoscritti da gradevole ambiente-paesaggio costituito da alberature autoctone spontanee, tappeto erboso a prato naturale interrotto dall'affioramento di rocce calcaree. Alcune aree pertinenziali sono delimitate lungo la viabilità e lungo i confini da steccato ligneo costituendo soluzione di continuità dell'ambiente circostante. Relativamente alla viabilità, sia principale che secondaria, essa presenta un fondo bitumato in buone condizioni, delimitato in alcuni tratti da scolina

raccoglie acque metriche. La viabilità principale inoltre è servita da pubblica illuminazione a pali verticali, al contrario la viabilità secondaria, ovvero quella che conduce al bene in oggetto, è priva di tale struttura o servizio.

L'edificio di cui fa parte l'unità staggita, come già sopra descritto di tipologia condominiale, sorge in posizione baricentrica rispetto l'area pertinenziale; esso è costituito da un corpo di fabbrica del tipo isolato con sette unità abitative, tre al piano terra e due, rispettivamente, al piano primo e secondo-mansarda e da piano interrato.

Il piano interrato si estende, ai lati sud ed est, oltre la sagoma del corpo fuori terra ed in esso insistono altri locali a varia destinazione, quali taverna con annesso wc, cantine e stalli veicolari pertinenziali alle unità abitative con relativo spazio di manovra.

Nella parte fuori terra esso presenta una forma architettonica di gradevole aspetto nella tipologia dell'ambiente montano con tetto principale a doppia falda interrotto da ampi abbaini, serramenti in legno con oscuri, intonaci del tipo civile in polvere di marmo misto a cemento bianco, scala schermata con doghe verticali in legno in analogia ai parapetti dei terrazzi.

Tutte le unità abitative fuori terra sono accessibili tramite una scala aperta, mentre il piano interrato, nella parte non collegata alle rispettive unità abitative, è accessibile tramite scivolo o rampa, delimitato da muratura in bocchi di roccia locali, che immette su ampio spazio coperto di manovra ai cui lati trovano gli stalli veicolari e l'accesso ai corridoi che immettono al "blocco magazzini-cantine" da un lato ed al "blocco taverne" a lato opposto.

L'illuminazione naturale del corridoio d'accesso alle taverne è resa da superficie orizzontale trasparente a cielo aperto costituita da mattoni in vetro-cemento inseriti alla soffittatura.

La copertura della porzione di interrato posta al di fuori della sagoma dell'edificio, è del tipo piano " a giardino pensile " il cui andamento superficiale ricostruisce il piano naturale di campagna raccordandosi in modo armonioso con i versanti contermini.

L'area pertinenziale si sviluppa planimetricamente a forma trapezoidale irregolare, di cui l'asse maggiore corre in direzione nord-sud, la base minore è contermina a via Comici, l'ipotenusa contermina a via Granzotto, mentre gli altri due lati sono, uno è finitimo a pertinenza di altro fabbricato abitativo, lato sud, e l'altro, lato est, ad area inedita.

Essa è priva di qualsiasi tipo di recinzione, solo lungo il confine est vi è un susseguirsi di pietre di grossa e media pezzatura poste a secco una vicina all'altra ad unico corso sub orizzontale. L'area scoperta è sistemata a giardino-parco con tappeto erboso in natura e piantumazione d'alto fusto autoctona in armonia all'ambiente circostante.

L'unità immobiliare principale staggita è costituita da un monovano con annesso bagno il tutto su sviluppo in pianta rettangolare e fa parte di porzione dell'interrato ove insistono altre due analoghe unità immobiliari.

Ad essa s'accede da corridoio comune alle altre unità, con immissione diretta al locale principale a cui è annesso il bagno.

L'aerazione e la ventilazione su entrambi i vani è del tipo naturale garantita da due finestre prospettanti su intercapedine a bocca di lupo che si eleva oltre la quota del terreno soprastante al fine di mantenere la propria funzione anche durante il periodo invernale ovvero mantenere la propria funzione anche durante la permanenza della neve.

Il vano cantina, di modestissima dimensione, si sviluppa a pianta rettangolare anch'esso accessibile da corridoio comune ad altre cantine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati grafici ed in particolare per quanto desunto dal certificato di collaudo statico, e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;

- muratura in elevazione, sia la piano interrato e sia ai piani fuori terra in conglomerato cementizio armato di adeguato spessore;
- solai in latero cemento armato, tipo Bausta, per i piani fuori terra ed a piastra cementizia a superficie a vista, con infrapposto pannello in polistirolo, tipo Predalle, quale copertura del piano interrato;
- opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di gronda lamiera plastificata di adeguate sezioni;
- intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista in cemento bianco misto a polvere di marmo o marmorino;
- divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- impianto di smaltimento acque reflue domestiche non accertabile in loco ma desunto dagli progettuali costituito da vasca imhoff e pozzo perdente;
- impianto smaltimento acque meteoriche non accertabile, si presume in dispersione naturale nel terreno circostante;

Le opere di finitura delle unità staggite sono materializzate:


a) locale principale

- intonaco interno a malta del tipo civile con strato a vista leggermente bugnato in cemento bianco misto a polvere di marmo;
- coibentazione delle parte a diretto contatto con il terreno a finitura interna in perlinato ligneo d'essenza abete a doghe verticali;
- pavimentazione in genere in piastrelle monocottura 20x30, poste in opera ortogonalmente;
- rivestimento angolo cottura in piastrelle monocottura 10x20poste in opera ortogonalmente lungo asse l'asse maggiore in verticale sino a ml. 2,00 dal pavimento;
- rivestimento del bagno in piastrelle monocottura 15x15 sino ad altezza di ca. ml 2,04 dal pavimento;
- apparecchi in ceramica smaltata costituiti da lavabo a mensola, vaso a sedere a pavimento con sciacquone esterno, doccia con piletta di scarico a pavimento tutti dotati di rubinetteria tradizionale in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- portoncino d'ingresso, con sopra luce, in legno abete con finitura a doghe verticale e dotata di serratura normale;
- serramenti esterni, o meglio delle finestre, in telaio ligneo d'essenza abete tinto con inserito vetro camera;
- impianto idrico sanitario, non accertabile ma per quanto ritenuto tipologia dell'epoca di costruzione, in tubazioni zincate trafilate collegato all'acquedotto comunale;
- produzione acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico installato, presso il bagno, della capacità di ca. lit. 40;
- impianto elettrico corrente sotto traccia costituito da punti luce, interruttori, prese ecc, idonei all'uso a cui sono destinati;
- assenza di impianto di riscaldamento.

b) vano secondario

- pavimentazione a liscio di cemento;
- porta d'accesso in lamiera zincata semplice installata su cassa in metallo ne-ro;
- muratura di separazione con i locali contermini in blocchi di cemento de leggero posti in opera su letto di malta cementizia, il tutto lavorato a vista;

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di 

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **19,00** oltre mq. **2,00** di cantina
è posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 1980-1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero sub 9 sub 17 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,44

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile:

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere scadente, in particolare all'atto del sopralluogo, le unità staggite presentavano lo stato di abbandono.

In particolare presso il locale principale insisteva un velo d'acqua stagnante sul pavimento, provocando un forte grado di umidità causa delle notevoli muffe che hanno intaccato tutti i mobili d'arredo ivi presenti, rendendoli inadatti all'uso sia per la compromissione strutturale ed in particolare igienico-sanitario, necessitando la loro rimozione e smaltimento.

Per una migliore valutazione e presa d'atto del grado di finitura si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Questi mobili, come evidenziati in documentazione fotografica allegata e sono costituiti da un tavolo con panca ad angolo, angolo cottura della lunghezza di ca. ml. 2,00 con fornello a gas (bombola gpl) quattro fuochi e cappa autoaspirante, secchiaio in acciaio con una vasca e scolapiatti, pensili e basi, divano letto e mobile

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: vedasi relazione su estesa

Componenti edilizie e costruttive: vedasi relazione su estesa

Impianti: vedasi relazione su estesa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Trattasi di una "taverna" il cui uso non può essere esercitato in attività residenziali e nel modo più assoluto a stanza dal tutto, così prescrive il certificato di abitabilità	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

Accessori:**A.1 Cantina**

Identificato al catasto fabbricati:
 intestazione:

partita foglio 2/A particella 392, subalterno 17, categoria C/2,
 classe 3 consistenza mq. 3, superficie piano S1 rendita € 7,75

Coerenze:

a nord: cantina sub 2 - muratura divisoria

a est: muratura di contenimento del piano interrato

a ovest: cantina sub 4 - muratura divisoria

a sud: corridoi comune d'accesso alle varie cantine

identificato al n. sub 17 posto al piano interrato composto da
 unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 2,00

Valore a corpo: € **900,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Comparativa, prendendo confronto immobili della medesima
 specie e consistenza

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di
 Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di
 Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale
 (€/mq.) 900,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A A.1	Fabbricato [X] con annesso Cantina	19,00	19,00	17.100,00 900,00	

18.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su
 base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel
 biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita
 giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

4.500,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in
 virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota
 del valore:

Rimozione, trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche 2.500,00

all'uopo autorizzate dei mobili d'arredo attualmente presenti
nell'unità staggita:
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita: 6.629,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 50,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € **4.320,04**
cui si trova:
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **4.320,00**

ALLEGATI:

n° 1 : Estratto mappa all'attualità

n° 2 : Planimetrie Catastali in atti

2.1: taverna

2.2: cantina

n° 3 : Visure Catastali storiche

3.1: taverna

3.2 : cantina

n° 4 : Titolo di provenienza

n° 5 : Elaborati allegati all'atto notaio Pirozzi rep. 15.175/4.712 del 06.01.1982

n° 6 : Titoli abilitativi alla costruzione

6.1: Concessione Edilizia n° 24 pratica 173/1979 del 04.02.1980

6.2: Concessione Edilizia in variante n° 136 pratica 144/82 del 25.10.1982

6.3 Concessione Edilizia in variante n° 11 pratica 3/83 del 19.01.1983

6.4: copia certificato collaudo statico

6.5: copia certificato di abitabilità

n° 7 : Urbanistica

7.1: estratto PRGC

7.2: estratto NTA al PRGC

n° 8 : Documentazione fotografica

n° 9 : Prospetto economico pendenze spese condominiali reso dall'Amm. Cond.le

Inoltre i fascicoli separati si allega:

allegato A: planimetrie catastali in atti

Originale ed una copia della presente unitamente in CD –ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo del servizio postale con procedura di raccomandata AR, viene inviato CD-ROM all'avv.to Nisco Bernardi del Foro di Pordenone mentre agli esecutati viene inviata copia in forma cartacea.

Gli allegati in "fascicolo separato" non vengono trasmessi alle parti esecutanti ed esecutate.

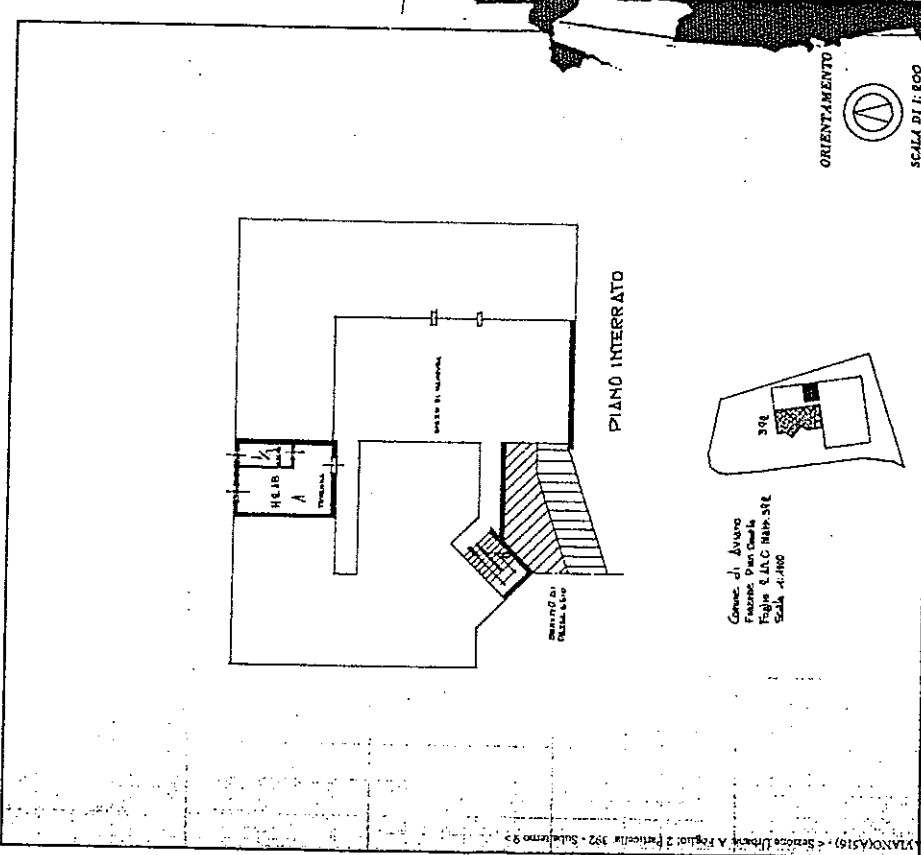
La presente relazione è costituita da n° 16 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:
23-09-2014 10:09:58

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

Mic. B (Nuove Case Edilizio Urbane)
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano, Via Don Gaetano, 319, Loc. Colletta Solotta
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di Aviano.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 Compilato dall'Ingegnere
 Invece all'Atto dell'Ingegnere
 della Pendenza di Aviano
 Data 14/07/2014
 Firma: [Redacted]

DATA: 14/07/2014
 AUT. IN: 12835
 C/Piano: 511
 n. Sezione: 1407/2014

VIA NONA (516) - Settore Libero - Sezione Libera - Foglio A - Particella 392 - Subalterno 9

Lire 50

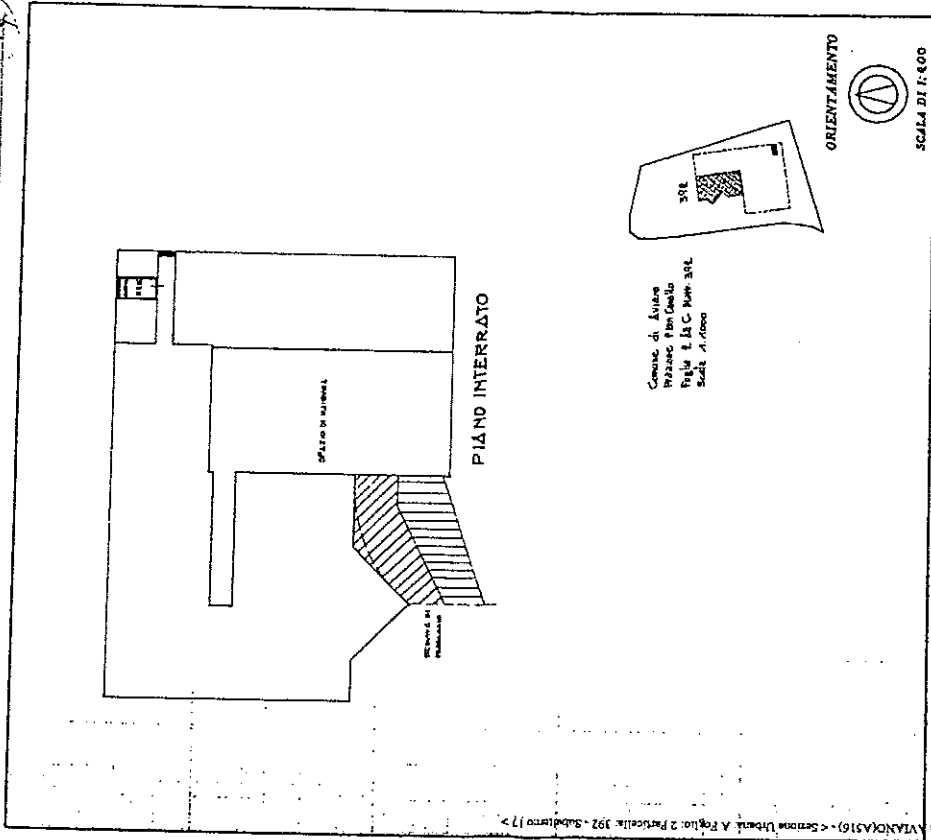
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in formato A4/100 x 148 mm, 2. an.

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di AVIANO, Fraz. Ban. Castello, Località Collalto,
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseriale di Pordenone.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

CATA
NOT. N°
1304

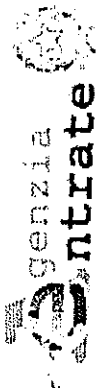
Completata dall'ingegnere

Iscrio all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di Pordenone

area Pordenone 1/23-24/1983

Firma [REDACTED]



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2014

Data: 14/07/2014 - Ora: 08.27.38 Segue

Visura n.: PN0066049 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di AVIANO (Codice: A516)
 Catasto Fabbricati: Provincia di PORDENONE
 Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 392 Sub.: 9

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	A	2	392	9	A	A/2	3	1,5 vani	Euro 185,92 L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo: VIA EMILIO COMICI piano: S1; Partita: 3178 Mod.58										

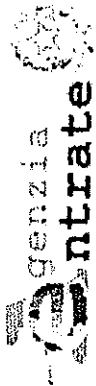
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	A	2	392	9	A	A/2	3	1,5 vani	L. 337	Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo: VIA EMILIO COMICI piano: S1; Partita: 3178 Mod.58										

Situazione degli intestati dal 03/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 4949-1/2005 in atti dal 17/05/2005 Repertorio n. 240868 Rogante: GIORGIO PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA						

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2014 - Ora: 08.27.38 Fine
Visura n.: PN0066049 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/07/2014

Situazione degli intestati dal 15/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA) del 15/04/1999 Voltura n. 3091 ./1999 in atti dal 15/06/1999 Aspettorio n. : 55 Rogante: TRIBUNALE Sede: PORDENONE			
Registrazione: DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/07/1989			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 20637

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: PIZZIOLI

Fascicolo digitalizzato della Procedura di Esecuzione Immobiliare 123/2013

- Stato della procedura
- Pagine documenti
- Allegati documenti



Area CCIAA
Caricamento Alt:

- Rimuovi procedura

Cerca per:

Seleziona una Tipologia

CTU

Altri documenti

Nome documento



CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	2.1 - taverna.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	2.2 - cantina.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	3.1 - taverna.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	3.2 - cantina.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	6.2 - C.E. var 136 del 1982.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	6.3 - C.E. var 11 del 1983.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	6.4 - collaudo statico.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	6.5 - abitabilità.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	7.1 - estratto PRGC.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	7.2 - estratto NTA al PRGC.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	allegato 1 - estratto mappa.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	allegato 5 - schede atro Pirozzi del 1982.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	allegato 8 - documentazione fotografica.pdf
CTU	<u>ALLEGATI PERIZIA IMMOBILIARE</u>	allegato 9 - spese condominiali.pdf
CTU	<u>PERIZIA IMMOBILIARE</u>	perizia.pdf

Mostra risultati

Risultati: 15

CONTATTI ED ASSISTENZA: pordenone@efisystem.it

N=-400

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND

Vis. ord. (1.00 euro)

E=-6100

I Particella: 392

Comune: AVIANO/A
Foglio: 2 All: C
Richiedente: PIZZOLI

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

14-Lug-2014 8:28
Prot. n. PN0066052/2014

