Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Nazionale del Lavoro spa



N° Gen. Rep. 241/2014 data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Renzo Fregonese

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684 Fax: 0434633563

> Email: fregoneserenzo@libero.it Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 35, particella 1050, subalterno 1, indirizzo Via Pizzati, piano T-1, sezione censuaria Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, rendita € 777,27, foglio 35, particella 1050, subalterno 2, indirizzo Via Pizzati, piano T, sezione censuaria Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 44.16

2. Possesso

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa, Vela OBG s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 148.363.88

Beni in Fiume Veneto (Pordenone) Località/Frazione Praturione Via Pizzati

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione</u>; foglio 35, particella 1050, subalterno 1, indirizzo Via Pizzati, piano T-1, sezione censuaria Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, rendita € 777,27

Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione:</u> foglio 35, particella 1050, subalterno 2, indirizzo Via Pizzati, piano T, sezione censuaria Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 44.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale nella periferia della Frazione di Praturlone contigua alla zona artigianale e allo svincolo autostradale della A28 Pordenone-Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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: Nessuna.
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
 Nessuna.
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
 - Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Notaio Orazio Greco in data 18/03/2008 ai nn. 3041/1994 - iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 01/04/2008 ai nn. 5399 3739

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
 - Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro Importo ipoteca: € 399000.00 Importo capitale: € 199500.00

Rogito: Bevilacqua Guido in data 27/04/2011 ai nn. 39555/28640 - iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 09/05/2011 ai nn. 6678 1196

- 4.2.2 Pignoramenti:
 - Pignoramento a favore di

contro

Rogito: Tribunale di Pordenone in data 25/07/2014 ai nn. 1347 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2014 ai nn. 10433 7810

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Eseguito in data 05/08/2015 dal quale si evince che la situazione è invariata (allegato 13)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 565,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Recinzione piscina non oggetto di pignoramento ma comune alle unita immobiliari pignorate, quota spettante: 214,28 € (allegato 14)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 818,61 € (allegato 14)

Millesimi di proprietà: 71.429/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincolì e/o dotazioni condominiali: Esiste regolamento allegato C all'atto del Notaio Guido Bevilacqua Rep. n° 37651 del 09/07/2010

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: 45,18 il dato è riferito al fabbisogno energetico specifico dell'involucro (allegato 11)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 16/03/2000 al 19/06/2008- In forza di atto di compravendita

A rogito: Guido Bevilacqua in data 16/03/2000 ai nn. 10969/7199 - registrato a: Pordenone in data 06/04/2000 ai nn. 1484 1V - trascritto a: Pordenone in data 10/04/2000 ai nn. 4824-4825-4826-4827-4828 3421-3422-3423-3424-3425 (allegato 5)

Titolare/Proprietario:

dal 19/06/2008 al 27/04/2011- In forza di atto di

compravendita

A rogito: Guido Bevilacqua in data 19/06/2008 ai nn. 33259/23390 - registrato a: Pordenone in data 17/07/2008 ai nn. 8540 1T - trascritto a: Pordenone in data 18/07/2008 ai nn. 11971-11972-11973 8103-8104-8105 (allegato 5)

Titolare/Proprietario:

dal 27/04/2011 ad oggi (attuale/i

proprietario/i)- In forza di atto di compravendita

A rogito: Guido Bevilacqua in data 27/04/2011 ai nn. 39554/28639 - registrato a: Pordenone in data 05/05/2011 ai nn. 5080 1T - trascritto a: Pordenone in data 09/05/2011 ai nn. 6677 4633 (allegato 5)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di n. 4 case, 8 case a schiera e di un edificio plurifamiliare con 6 unità

abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot.

(allegato 6)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Realizzazione di una piscina

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/2010 al n. di prot. 5146

(allegato 7)

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso nº 08/127

Oggetto: variante in corso d'opera

Rilascio in data 01/07/2010 al n. di prot. 8268

(allegato 8)

Abitabilità/agibilità in data 07/07/2010al n. di prot. 11573 NOTE: L'agibilità è stata rilasciata in data 05-11-2014

(allegato 9)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Abitazione in villini [A/]	
Strumento urbanistico Approvato:	Variante n° 58
Zona omogenea:	residenziale B2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Orazio Greco Rep. n° 3041 del 18/03/2008 registrato a Pordenone il 28/03/2008al n° 3702
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI *
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9.20
Volume massimo ammesso:	5.817,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 206 da suddividersi per tutto il complesso immobiliare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Trattasi di casa a schiera di testa edificata nel 2010 facente parte del corpo A di un complesso residenziale denominato "Campo San Giacomo". Il complesso residenziale è formato da 3 corpi di fabbrica: Il corpo A comprende 4 vileltte a schiera, il corpo B con 6 appartamenti e il corpo C con altre 4 villette a schiera.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 1050 di mq. 245. Gli esecutati sono proprietari per 1/14 indiviso delle areee comuni all'intero complesso residenziale distinte al Catatso Terreni con il n° 1051, n° 1054 e n° 1056 e al Catasto Fabbricati n° 1051 Via Pizzati, piano T, Categ. D/6, R.C. 865,80 (allegato 2). Queste titolarità indivise non sono state oggetto di pignoramento pur essendo comuni al complesso immobiliare. Più precisamente comprendono viabilità, parcheggi, piscina e aree a verde.

L'abitazione, a due piani, è stata costruita con sistema ordinario in muratura con blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato. Le fondazioni sono continue in c.a. mentre i solai interpiano sono in laterocemento del tipo Unisol.

Al piano terra vi è il soggiorno, la cucina, un disimpegno, un bagno, un locale C.T.-Lavanderia-Cantina, il garage e un portico. Il primo piano comprende due camere, un bagno, un disimpegno, un guardaroba e due terrazzi (allegati 3 e 4).

Il tetto di copertura è a due falde con struttura lignea ventilata e manto superiore in tegole di cemento. I serramenti esterni sono in legno di Iroko con zanzariere e scuretti a libro. I davanzali e le soglie sono in marmo. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile. Le pareti esterne sono tinteggiate con

riquadri nelle aperture. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con gruppo termico marca Ecoflam Mod. Ecoblu. Esiste predisposiizone per l'impianto di climatizzazione con due posti interni. L'edificio è dotato di pannelli solari per una superficie di mq. 8.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle mentre quelle del piano primo sono in parchetti di legno ad esclusione del bagno che sono in piastrelle come i rivestimenti. Le porte interne sono tamburate in legno. I portoncini di ingresso principale e secondario sono del tipo blindato. La scala è rivestita in marmo con ringhiera in legno e metallo. I parapetti dei terrazzi sono rivestiti in mattoni faccia vista. I marciapiedi sono rivestiti in piastrelle. Il percorso pedonale e carrabile sono in mattonelle autobloccanti mentre lo scoperto rimanente è destianto a verde.

L'edificio è collegato ai servizi pubblici di acqua potabile derivata da pozzo artesiano ubicato sulla particella n° 1054, gas, energia elettrica e telefono. Trattandosi di unità immobiliari in struttura condominiale ci sono tutte le servitù attive e passive così come di fatto edificato e con le servitù descritte all'art. 9 dell'atto Rep. n° 39554 del Notaio Bevilacqua del 27/04/2011 (vedasi allegato 5).

Nel rispetto dell'incarico ricevuto il sottoscritto si è limitato a relazionare e descrivere il patrimonio edilizio sul mappale pignorato.

1. Quota e tipologia de 1/2 di	Ldiritto iena proprietà	_			
				4 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12 12	
2. Quota e tipologia de	<u>L</u> diritto				
1/2 di .	Piena proprietà		 		

Superficie complessiva di circa mq 162.76

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	57,44	1,00	57,44
Accessori	sup lorda di pavimento	25,89	0,50	12,95
		ngg yk ha hakaing gibbahan ji ka da yaman kaparan bari angkamata iya yaman napakan ji ka ya ka ka ka ka ka ka s		
Portico	sup lorda di pavimento	9,27	0,50	4,64
Primo piano	sup lorda di pavimento	57,44	1,00	57,44
		THE ACT OF THE PARTY OF THE PAR	- Colonia de la Colonia de	
Terrazzi	sup lorda di pavimento	12.72	0,50	6,36
				Jacobson Company of the Company of t
	ACTIVITY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF	162,76	enen anne an ear âns comment de librar anne en en en faire an heir	138,82

Pag. 8 di 10 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Trattandosi di villetta di testa è stato assunto il valore di €/mg, 1,425,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fiume Veneto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 900,00-1.200,00 Valore Borsino Immobiliare FIMAA 2014-2015 €. 1.300,00-1.550,00 Valore Borsino FIAIP 2014 €. 1.300,00-1.550,00 €. 860,00-1.147,00 Borsino immobiliare.it

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 1.050,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA 2014-2015 €. 1.425,00

Valore Borsino FIAIP 2014 €. 1.425.00 Borsino Immobiliare.it €. 1.003,50

8.3 Valutazione corpi:

Α.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	57,44	€ 1.425,00	€ 81.852,00
Accessori	12,95	€ 1.425,00	€ 18.446,63
Portico	4,64	€ 1.425,00	€ 6.604,88
Primo piano	57,44	€ 1.425,00	€ 81.852,00
Terrazzi	6,36	€ 1.425,00	€ 9.063,00

Valore complessivo intero

€ 197.818,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		138,82	€ 197.818,50	€ 197.818,50

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 49.454,63

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 148.363,88

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- ATTI DI PROVENIENZA
- 6- PERMESSO DI COSTRUIRE nº 08/127
- 7- DIA n° 08/127V
- 8- PERMESSO DI COSTRUIRE nº 08/127V2
- 9- AGIBILITA'
- 10- DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI
- 11- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 12- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 13- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 14- DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE
- 15- STATO CIVILE
- 16- RICHIESTA CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Data generazione: 07-08-2015 15:08:48

L'Esperto alla stima Geom. Renzo Fregonese

Firmato Da: FREGONESE RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 7ad2767c722089f5b8652c5001ca2550

Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Nazionale del Lavoro spa



N° Gen. Rep. **241/2014 e n° 227/16 riunita** data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Renzo Fregonese

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it **Pec:** renzo.fregonese@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

, foglio 35, particella 1050, subalterno 1, indirizzo Via Pizzati, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, rendita € 777,27,

foglio 35, particella 1050, subalterno 2, indirizzo Via Pizzati, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 44.16

Corpo: B

Categoria: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Dati Catastali: foglio 35, particella 1051, indirizzo

Via Pizzati, piano T, comune Fiume Veneto, categoria D/6, rendita € 712,00

Corpo: C Categoria:

Dati Catastali:

, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1054, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 505, reddito dominicale: € 6.26, reddito agrario: € 3.91

Corpo: D Categoria:

Dati Catastali:

, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1056, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 3.47, reddito agrario: € 2.17

2. Possesso

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083



Lotto: 001 Corpo: A

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa, Vela OBG s.r.l.

Corpo: B

Creditori Iscritti: Vela OBG s.r.l.

Corpo: C

Creditori Iscritti: Vela OBG s.r.l.

Corpo: D

Creditori Iscritti: Vela OBG s.r.l.

5 Comproprietari

Beni: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari:



Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari





Corpo: D

Regime Patrimoniale: separazione



6. Misure Penali

Beni: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pizzati - Praturlone - Fiume Veneto (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 168.107,01 Prezzo da occupato: € 168.107,01



Beni in **Fiume Veneto (Pordenone)**Località/Frazione **Praturione**Via Pizzati

.

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati

Quota e tipologia del diritto 1/2 di Piena proprietà Quota e tipologia del diritto 1/2 di Piena proprietà Eventuali comproprietari: Nessuno Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: foglio 35, particella 1050, subalterno 1, indirizzo Via Pizzati, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, rendita € 777,27 **Identificato al catasto Fabbricati:** Intestazione: foglio 35, particella 1050, subalterno 2, indirizzo Via Pizzati, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 44.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati

Quota e tipologia del diritto

1/28 d

Piena proprietà



```
Eventuali comproprietari:
                     - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                    Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                          Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                         Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                        - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                    - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                          Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                        Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                     - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                       - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
   Quota e tipologia del diritto
   1/28 di
                              Piena proprietà
   Identificato al catasto Fabbricati:
   Intestazione:
                                                      foglio 35, particella 1051, indirizzo Via
   Pizzati, piano T, comune Fiume Veneto, categoria D/6, rendita € 712,00
   Derivante da: Denuncia di Variazione catastale eseguita dal sottoscritto mediante procedura
   Pregeo Prot. n° 2017/PN0018974 del 24/02/2017 e procedura Docfa Prot. n° PN0021035 del
   03/03/2017.
   Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale
Identificativo corpo: C.
sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati
   Quota e tipologia del diritto
   1/28 di
                             Piena proprietà
   Eventuali comproprietari:
                    - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                        - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                       - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                       - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  <u>- Q</u>uota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                     Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                        - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
```



```
Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
   Quota e tipologia del diritto
   1/28 di
                              Piena proprieta
   Identificato al catasto Terreni:
   Intestazione:
   , sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1054, qualità Semin Arbor, classe 1,
   superficie catastale 505, reddito dominicale: € 6.26, reddito agrario: € 3.91
   Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale
Identificativo corpo: D.
sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati
   Quota e tipologia del diritto
   1/28 di :
                            Piena proprietà
   Eventuali comproprietari:
                    - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                        - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                       - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                       - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                   - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                         Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                      7- Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                     -Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                  - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                     - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
                Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
   Quota e tipologia del diritto
  1/28 di
                             Piena proprietà
  Identificato aleatasto Terreni:
  Intestazione:
 , sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 35, particella 1056, qualità Semin Arbor, classe 1,
```

superficie catastale 280, reddito dominicale: € 3.47, reddito agrario: € 2.17



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale della periferia della Frazione di Praturlone contigua alla zona artigianale e allo svincolo autostradale della A28 Pordenone-Portogruaro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: I debitori occupano l'unità immobiliare per la quota di loro spettanza pari a 1/28 ciascuno.

Identificativo corpo: C **
sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: I debitori occupano l'unità immobiliare per la quota di loro spettanza pari a 1/28 ciascuno.

Identificativo corpo: D sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Occupato dal debitore dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: I debitori occupano l'unità immobiliare per la quota di loro spettanza pari a 1/28 ciascuno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro productione di Revilacqua Guido in data 27/04/2011 ai nn. 39555/28640; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 09/05/2011 ai nn. 6678/1196; Importo ipoteca: € 399.000,00; Importo capitale: € 199.500,00.
- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di Vela OBG s.r.l. contro A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/07/2014 ai nn. 1347 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2014 ai nn. 10433/7810.
- Altra limitazione: Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 18/03/2008 ai nn. 3041/1994; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 01/04/2008 ai nn. 5399/3739.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di Vela OBG s.r.l. contributatione de la Pordenone in data 27/06/2016 ai nn. 2350 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9850/6674.
- Altra limitazione:Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 18/03/2008 ai nn. 3041/1994; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 01/04/2008 ai nn. 5399/3739.
- Altra limitazione: Descrizione onere: Servitù di passaggio; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido



in data 09/07/2010 ai nn. 37651/27056; iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrai	
23/07/2010 ai nn. 11389/7561.	
- Iscrizione di ipoteca:Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa,	

A rogito di Equitalia Nord spa in data 03/10/2014 ai nn. 262/9114; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 06/10/2014 ai nn. 10855/1661; Importo ipoteca: € 92128.14; Importo capitale: € 46064.07.

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa, A rogito di Equitalia Nord spa in data 24/04/2015 ai nn. 433/9115; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5156/814; Importo ipoteca: € 73556.28; Importo capitale: € 36778.14.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di Vela OBG s.r.l. contro Derivante da: Verbale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/06/2016 ai nn. 2350 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9850/6674.
- Altra limitazione:Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 18/03/2008 ai nn. 3041/1994; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 01/04/2008 ai nn. 5399/3739.
- Altra limitazione: Descrizione onere: Servitù di passaggio; A rogito di Bevilacqua Guido in data 09/07/2010 ai nn. 37651/27056; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 23/07/2010 ai nn. 11389/7561.
- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di ,

 A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/10/2012 ai nn. 1756/2012; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 04/12/2012 ai nn. 14952/2192; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 15.311,43.
- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa, A rogito di Equitalia Nord Spa di Milano in data 03/10/2014 ai nn. 262/9114; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 06/10/2014 ai nn. 10855/1661; Importo ipoteca: € 92.128,14; Importo capitale: € 46.064,07.
- Iscrizione di ipoteca:Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa, A rogito di Equitalia Nord Spa di Milano in data 24/04/2015 ai nn. 433/9115; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 29/04/2015 ai nn. 5156/814; Importo ipoteca: € 73556,28; Importo capitale: € 36.778,14.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di Vela OBG s.r.l. contro Derivante da: Verbale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/06/2016 ai nn. 2350 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2016 ai nn. 9850/6674.
- Altra limitazione: Descrizione onere: Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 18/03/2008 ai nn. 30/41/1994; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 01/04/2008 ai nn. 5399/3739.
- Altra limitazione: Descrizione onere: Servitù di passaggio; A rogito di Bevilacqua Guido in data 09/07/2010 ai nn. 37651/27056; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 23/07/2010 ai nn. 11389/7561.
- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca giudiziale annotata a favore di ,

 A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/10/2012 ai nn. 1756/2012; Iscritto/trascritto
 a Agenzia delle Entrate in data 04/12/2012 ai nn. 14952/2192; Importo ipoteca: € 20.000,00;
 Importo capitale: € 15.311,43.
- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa A rogito di Equitalia Nord Spa di Milano in data 03/10/2014 ai nn. 262/9114; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 06/10/2014 ai nn. 10855/1661; Importo ipoteca: € 92.128,14; Importo capitale: € 46.064,07.
- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca legale annotata a favore di , Equitalia Nord Spa





Fernando; A rogito di Equitalia Nord Spa di Milano in data 24/04/2015 ai nn. 433/9115; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate in data 29/04/2015 ai nn. 5156/814; Importo ipoteca: € 73556,28; Importo capitale: € 36.778,14.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 565,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 71.429/1000 del complesso immobiliare Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste regolamento allegato C all'atto del Notaio

Guido Bevilacqua Rep. n° 37651 del 09/07/2010 Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 45,18 Kwh/mq. Annuo. Il dato è riferito al fabbisogno

energetico specifico dell'involucro

Identificativo corpo: B

sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Incluse in quelle del corpo A

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:Recinzione piscina comune alle unita immobiliari pignorate come da delibera del 14/07/15, quota spettante: 214,28 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste regolamento allegato C all'atto del Notaio

Guido Bevilacqua Rep. n° 37651 del 09/07/2010 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non rientra tra gli edifici soggetti alla redazione

dell'Attestazione di Prestazione Energetica

Identificativo corpo: C

sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Incluse in quelle del corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste regolamento allegato C all'atto del Notaio

Guido Bevilacqua Rep. n° 37651 del 09/07/2010

Identificativo corpo: D

sito in Fiume Veneto (Pordenone), Via Pizzati

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Incluse in quelle del corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste regolamento allegato C all'atto del Notaio

Guido Bevilacqua Rep. n° 37651 del 09/07/2010

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario:

dal 16/03/2000 al 19/06/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bevilacqua, in data 16/03/2000, ai nn. 10969/7199; registrato a Pordenone, in data 06/04/2000, ai nn. 1484/1V; trascritto a Pordenone, in data 10/04/2000, ai nn. 4824-4825-4826-4827-4828/3421-3422-3423-3424-3425.

Titolare/Proprietario: dal 19/06/2008 al 27/04/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bevilacqua, in data 19/06/2008, ai nn. 33259/23390; registrato a Pordenone, in data 17/07/2008, ai nn. 8540/1T; trascritto a Pordenone, in data 18/07/2008, ai nn. 11971-11972-11973/8103-8104-8105.

Titolare/Proprietario: dal 27/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Guido Bevilacqua, in data 27/04/2011, ai nn. 39554/28639; registrato a Pordenone, in data 05/05/2011, ai nn. 5080/1T; trascritto a Pordenone, in data 09/05/2011, ai nn. 6677/4633.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C e D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati

Numero pratica: 08/127

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di n. 4 case, 8 case a schiera e di un edificio plurifamiliare con 6 unità

abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. Dati precedenti relativi ai corpi: A – C e D

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Praturione, Via Pizzati

Numero pratica: 08/127V2

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al permesso n° 08/127

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/07/2010 al n. di prot. 8268

Abitabilità/agibilità in data 07/07/2010 al n. di prot. 11573

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata in data 05-11-2014 Prot. n° 17185.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Praturlone, Via Pizzati

Numero pratica: 08/127V e successive integrazioni

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Realizzazione di una piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/2010 al n. di prot. 5146 Abitabilità/agibilità in data 07/07/2010 al n. di prot. 11573

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata in data 05-11-2014 Prot. n° 17185.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I vani tecnici sono stati eseguiti in difformità alla D.I.A. Prot. n° 5146 del 18/03/2010 e successive integrazioni.

Regolarizzabili mediante: art. 50 comma 3 L.R. n° 19/2009 essendo l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, versando la somma di €. 516,00 a titolo di oblazione

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della sagoma

Pratica edilizia e sanzione: € 1.160,00

Oneri Totali: € 1.160,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Installazione casetta prefabbricata in legno ad uso ricovero attrezzi in assenza di comunicazione di attività edilizia libera.

Regolarizzabili mediante: art. 51 L,R. n° 19/2009 previa presentazione di istanza di riduzione a conformità e pagamento della sanzione pecuniaria di €. 258,00

Descrizione delle opere da sanare: Casetta prefabbricata

Pratica edilizia e sanzione: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno

#

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	residenziale B2
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Orazio Greco Rep. n° 3041 del
	18/03/2008 registrato a Pordenone il
	28/03/2008al n° 3702



Ξ
ŏ
Ø.
S
Ľ.
9
爽
ಭ
ö
ĕΰ
0
C.
~
္ပ
6
Σ.
쪾
ਲ
7
12
==
Ę
õ
ŝ
O
÷
õ
~
$\overline{\alpha}$
Z
نبد
7
CSP
ŝ
SCS
Œ
Ā
⋖
S
≥
ŭ
٠.
\sim
a
2
S
O
S
messo
Emesso
O Emesso
O Emesso
O Emesso
Emesso
RENZO Emesso
RENZO Emesso
RENZO Emesso
RENZO Emesso
RENZO Emesso
ONESE RENZO Emesso
GONESE RENZO Emesso
EGONESE RENZO Emesso
EGONESE RENZO Emesso
GONESE RENZO Emesso
EGONESE RENZO Emesso
a: FREGONESE RENZO Emesso
EGONESE RENZO Emesso
o Da: FREGONESE RENZO Emesso
ato Da: FREGONESE RENZO Emesso
ato Da: FREGONESE RENZO Emesso
o Da: FREGONESE RENZO Emesso

Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9.20
Volume massimo ammesso:	5.817,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 206 da suddividersi per tutto il complesso immobiliare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	mq. 8 in zona residenziale B2; la restante parte in zona Vpr e parte in zona viabilità di progetto.
Norme tecniche di attuazione:	Indice fondiario della zona B2 mc/mq. 1,00 rapporto di copertura 40%; Nella zona Vpr è concessa l'edificazione di accessori fino al limite di mq. 30
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Orazio Greco Rep. n° 3041 del 18/03/2008 registrato a Pordenone il 28/03/2008al n° 3702
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	ricade in zona Vpr
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona Vpr è concessa l'edificazione di accessori fino al limite di mq. 30 in conformità all'art. 39 delle N.T. della Variante P.R.G.C. vigente
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. convenzionato



Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Orazio Greco Rep. n° 3041 del 18/03/2008 registrato a Pordenone il 28/03/2008al n° 3702
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	in zona residenziale B2 e in minima parte in zona a viabilità di progetto
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. convenzionato
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Orazio Greco Rep. n° 3041 del 18/03/2008 registrato a Pordenone il 28/03/2008al n° 3702
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Trattasi di casa a schiera di testa edificata nel 2010 facente parte del corpo A di un complesso residenziale denominato "Campo San Giacomo".

Il complesso residenziale è formato da 3 corpi di fabbrica:Il corpo A comprende 4 vileltte a schiera, il corpo B con 6 appartamenti e il corpo C con altre 4 villette a schiera.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare insiste su un'area di base e di pertinenza rappresentata dal mappale n° 1050 di mq. 245.

L'abitazione, a due piani, è stata costruita con sistema ordinario in muratura con blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato. Le fondazioni sono continue in c.a. mentre i solai interpiano sono in laterocemento del tipo Unisol.

Al piano terra vi è il soggiorno, la cucina, un disimpegno, un bagno, un locale C.T.-Lavanderia-Cantina, il garage e un portico. Il primo piano comprende due camere, un bagno, un disimpegno, un guardaroba e due terrazzi.

Il tetto di copertura è a due falde con struttura lignea ventilata e manto superiore in tegole di cemento.I serramenti esterni sono in legno di Iroko con zanzariere e scuretti a libro. I davanzali e le soglie sono in marmo. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile. Le pareti esterne sono tinteggiate con riquadri



nelle aperture.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con gruppo termico marca Ecoflam Mod. Ecoblu. Esiste predisposizione per l'impianto di climatizzazione con due posti interni. L'edificio è dotato di pannelli solari per una superficie di mq. 8. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle mentre quelle del piano primo sono in parchetti di legno ad esclusione del bagno che sono in piastrelle come i rivestimenti. Le porte interne sono tamburate in legno. I portoncini di ingresso principale e secondario sono del tipo blindato. La scala è rivestita in marmo con ringhiera in legno e metallo. I parapetti dei terrazzi sono rivestiti in mattoni faccia vista.

I marciapiedi sono rivestiti in piastrelle. Il percorso pedonale e carrabile sono in mattonelle autobloccanti mentre lo scoperto rimanente è destianto a verde.

L'edificio è collegato ai servizi pubblici di acqua potabile derivata da pozzo artesiano ubicato sulla particella n° 1054, gas ed energia elettrica.

Trattandosi di unità immobiliari in struttura condominiale ci sono tutte le servitù attive e passive così come di fatto edificato e con le servitù descritte all'art. 9 dell'atto Rep. n° 39554 del Notaio Bevilacqua del 27/04/2011.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di Piena i

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 162,76

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
	allocation and the state of the	And the second s	
Piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	57,44
Accessori	sup lorda di pavimento	0,50	12,95
Portico	sup lorda di pavimento	0,50	4,64
Primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	57,44
Terrazzì	sup lorda di pavimento	0,50	6,36
and the second of the second o	and the second s	and the same taken to be a second from the second s	138,82

Descrizione: Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] di cui al punto B

Trattasi di piscina, vano tecnico, deposito attrezzi da giardino, viabilità interna e parcheggi facenti parte di

Pag. **15** Pag. 2.1





un complesso residenziale denominato "Campo San Giacomo".

Lungo il confine Ovest esiste siepe sempreverde posta nei pressi del limite di zona urbanistica. La particella è recintata e ha una superficie di mq. 1.725.

Tanto la viabilità interna quanto i parcheggi esterni presentano pavimentazione bituminosa.

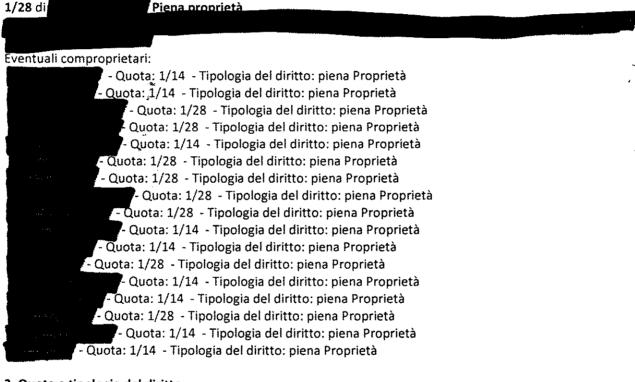
Nel vano tecnico sono ubicate le pompe di calore, i bollitori per riscaldamento e acqua calda sanitaria nonchè le pompe per la piscina.

I due servizi igienici adicenti sono del tipo prefabbricato in lamiera coibentata, copertura in monopanel e turca.Le murature e il solaio portatetto del vano tecnico sono in calcestruzzo armato vibrato.

I serramenti esterni sono in alluminio. I pavimenti sono in cemento lisciato.

Il deposito attrezzi è costituito da una casetta prefabbricata lignea appoggiata su piastre di sasso lavato. Le servitù attive e passive sono quelle descritte all'art. 9 dell'atto del Notaio Guido Bevilacqua rep. n° 39554 del 27/04/2011.

1. Quota e tipologia del diritto



2. Quota e tipologia del diritto

1/28 di Piena proprietà

Stato di manutenzione generale: buono

Accessori:

B1. Piscina, vano tecnico, wc, deposito

Valore a corpo: € 30000

Descrizione: di cui al punto C

Trattasi di terreno destinato a prato facente parte di un complesso residenziale denominato "Campo San



Giacomo".

L'area è recintata lungo il confine Est, Sud ed Ovest.

Le servitù attive e passive sono quelle descritte all'art. 9 dell'atto del Notaio Guido Bevilacqua rep. n° 39554 del 27/04/2011.

1. Quota e tipologia del diritto

1/28 di Piena proprietà Eventuali comproprietari: - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà 7 - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà -Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/28 di Piena proprietà

Superficie compléssiva di circa mq 505,00

Il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	
**			TATALOG ALL	
,	***			
terreno sup lorda di pavimento		1,00	505,00	

505,00

Descrizione: di cui al punto D

Trattasi di terreno destinato a servitù di passaggio pedonale, carraio e sosta esclusivamente negli spazi individuati facente parte di un complesso residenziale denominato "Campo San Giacomo".

L'area è delimitata ad Est da una cordonata mentre ad Ovest e a Sud da recinzioni.

L'area è asfaltata ad esclusione di un'aiuola prospiciente la viabilità pubblica.

Le servitù attive e passive sono quelle descritte all'art. 9 dell'atto del Notaio Guido Bevilacqua rep. n° 39554





Eventuali comproprietari;

Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà ¿ Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà e - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/28 di Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 280,00

Il terreno risulta di forma trapezioidale

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
The state of the s		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	200 - 200 -
Terreno residenziale	sup reale lorda	1,00	280,00

280,00

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato.

Trattandosi di villetta di testa è stato assunto il valore di €/mq. 1.425,00.

Per i corpi B-C-D sono stati assunti i valori in base alle indagini di mercato per unità consimili.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;



Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €.
 900,00-1.200,00

 Valore Borsino Immobiliare FIMAA 2014-2015
 €. 1.300,00-1.550,00

 Valore Borsino FIAIP 2014
 €. 1.300,00-1.550,00

 Borsino immobiliare.it
 €. 860,00-1.147,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €. 1.050,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA 2014-2015 €. 1.425,00

Valore Borsino FIAIP 2014 €. 1.425,00

Borsino Immobiliare.it €. 1.003,50.

8.2 Valutazione corpi:

j.

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintética comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Píano terra	57,44	€ 1.425,00	€ 81.852,00
Accessorí	12,95	€ 1.425,00	€ 18.446,63
Portico	4,64	€ 1.425,00	€ 6.604,88
Primo piano	57,44	€ 1.425,00	€ 81.852,00
Terrazzi	6,36	€ 1.425,00	€ 9.063,00
Stima sintetica compara	ativa parametrica del corpo		€ 197.818,50
Valore corpo			€ 197.818,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inte	его		€ 197.818,50
Valore complessivo diri	tto e guota		€ 197.818,50

B. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Piscina, vano tecnico, wc, deposito

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	
Valore corpo			€ 0,00	
Valore accessori			€ 30.000,00	
Valore complessivo intero			€ 30.000,00	
Valore complessivo dir	itto e quota		€ 2.142,86	

Ċ.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno	505,00	€ 15,00	€ 7.575,00
Stima sintetica compara	ativa parametrica del corpo		€ 7.575,00
Valore corpo			€ 7.575,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inte	ero		€ 7.575,00
Valore complessivo diri	tto e quota		€ 541,00





D.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno residenziale	280,00	€ 20,00	€ 5.600,00
Stima sintetica compara	ativa parametrica del corpo		€ 5.600,00
Valore corpo			€ 5.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inte	ero		€ 5.600,00
Valore complessivo diri	tto e guota		€ 400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	138,82	€ 197.818,50	€ 197.818,50
В	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Piscina, vano tecnico, wc, deposito	0,00	€ 30.000,00	€ 2.142,86
С		505,00	€ 7.575,00	€ 541,00
D		280,00	€ 5.600,00	€ 400,00

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%)

€ 30.135,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.660,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 168.107,01

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 168.107,01

Data generazione: 08-03-2017 15:03:27

L'Esperto alla stima Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- ATTI DI PROVENIENZA
- 6- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 08/127



- 7- DIA n° 08/127V
- 8- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 08/127V2
- 9- AGIBILITA'
- 10- DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI
- 11- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 12- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 13- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 14- DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE
- 15- STATO CIVILE
- 16- RICHIESTA CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 17- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE
- 18- ELABORATO DIFFORMITA'



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Pigat Eleonora

Prov. Pordenone

Iscritto all'albo: Geometri

N. 1261

Comune di Fiume Veneto Sezione:

catasto del Fabbricati - Situazione al US/US/2015 - Comune di FlUME VENETO(D621) - < Foglio: 35 Particella: 1050 - Elaborat

Foglio: 35

Particella: 1050

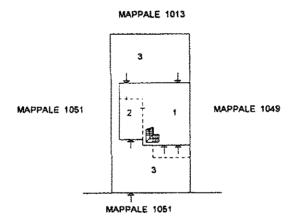
Tipo Mappale n. 108158

Protocollo n. PN0116829 del 11/06/2010 del 31/05/2010

Scala 1 : 500

Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO PRIMO



PIANO TERRA e CORTE

Vltima Planimetria in atti

Data: 05/05/2015 - n. PN0043087 - Richiedente

Scheda 1 di 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt di scala: 1:1



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Scheda n. 1

Catasto del Fabbricati - Situazione al 05/03/2015 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio: 35 Particella: 1050 - Subaltemo 1 > VIA PIZZATI piano: T-1;

Dichiarazione protocollo n. PN0116829 del 11/06/2010

Planimetria di u.i.u.in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzati civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 35 Particella: 1050

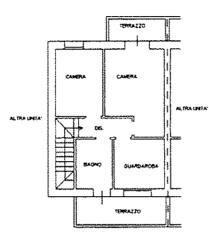
Subalterno: 1

Compilata da: Pigat Eleonora Iscritto all'albo: Geometri

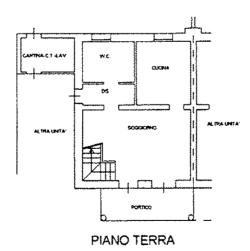
Prov. Pordenone

N. 1261

Scala 1:200



PIANO PRIMO



H= 260 cm

Лtıma Planımetria in attı

Data: 05/05/2015 - n. PN0043080 - Richiedente TRIBUNALE DI PN Tot schede: 1 - Formato di acq · A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



NORD

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ulficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PNO116829 del 11/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzati civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 35
Particella: 1050
Subalterno: 2

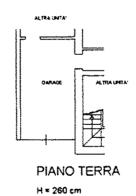
Compilata da: Pigat Eleonora Iscritto all'albo:

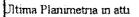
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1261

Scheda n. 1 Scala 1: 200





Carasto del Fabbricati - Situazione al 05/03/2013 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio: 35 Particella: 1030 - Subaltemo 2 - VIA PIZZATI piano: T;

Data: 05/05/2015 - n. PN0043084 - Richiedente TRIBUNALE DI PN Tot schede: 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Data: 05/05/2015 - n. PN0043087 - Richiedente

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Pigat Eleonora Iscritto all'albo: Geometri N. 1261 Prov. Pordenone

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Pordenone

Comune di Fiume Veneto Sezione: Foglio: 3

Catasto der Fabbricati – Situazione al U5/U5/2015 – Comune di FlUME VENETO(U621) – < Foglio: 35 Farticella: 1U5U – Elaborat

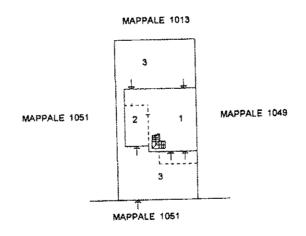
Foglio: 35 Dimostrazione grafica dei subalterni

Particella: 1050

Protocollo n. FN0116829 del 11/06/2010 del 31/05/2010 Tipo Mappale n. 108158

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



PIANO TERRA e CORTE



Ultima Planimetria in atti

Data: 05/05/2015 - n. PN0043087 - Richiedente

Scheda I di 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt, di scala: 1:1

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0116829 del 11/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzati civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Subalterno: 1

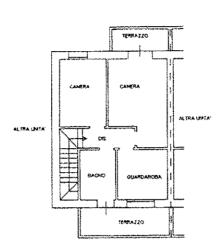
Foglio: 35 Particella: 1050 Compilata da: Pigat Eleonora

Iscritto all'albo: Geometri

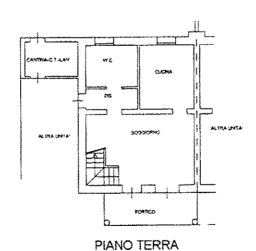
Prov. Pordenone

N. 1261

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO PRIMO Hm = 320 cm



H≖ 260 cm

Ultima Planimetria in atti

Catasto der Fabbricau – Situazione at 05/05/2015 - Comune di FlUME VENETO(D6217 - < Foglio: 35 Particella: 1050 - Subaltemo 1 > VIA PIZZATI piano: T-1;

Data: 05/05/2015 - n. PN0043080 - Richiedente TRIBUNALE DI PN Tot schede: 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



NORD

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0116829 del 11/06/2010 Planimetria di u.i.u.in Comune di Fiume Veneto civ. Via Pizzati

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 35

Particella: 1050 Subalterno: 2

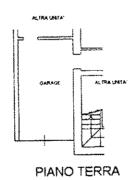
Compilata da: Pigat Eleonora

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Pordenone

N. 1261

Scala 1:200 Scheda n. 1



H = 260 cm

Utima Planimetria in atti

pata: 05/05/2015 - n. PN0043084 - Richiedente TRIBUNALE DI PN Tot schede: 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Fregonese Renzo

[scritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

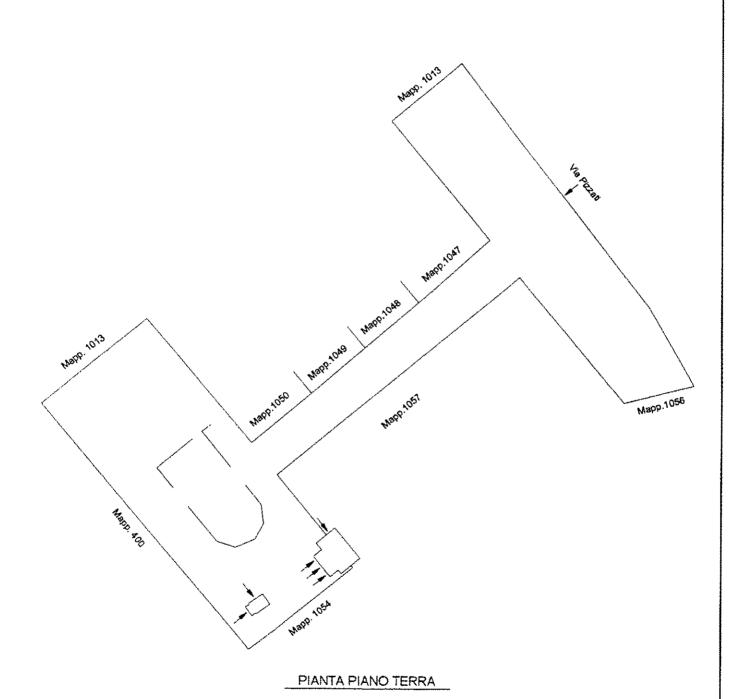
N. 00858

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Pordenone

ommine di Fiume Veneto Protocollo n. del ezione: Foglio: 35 Particella: 1051 Tipo Mappale n. 18974 del 24/02/2017

imostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500





Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u.in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzati

Subalterno:

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 35 Particella: 1051 Compilata da: Fregonese Renzo

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Pordenone

N. 00858

cheda n. 1 Scala 1:200

Madb. 1013 Mapp. 1013 Mapp. Offi MBQP.1057 Mapp.1056

PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di

Pordenone

Dichiarazione protocollo n. Planimetría di u.i.u. in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzati

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 35 Particella: 1051

Subalterno:

Compilata da: Fregonese Renzo

Iscritto all'albo: Geometri

N. 00858 Prov. Pordenone

Scheda n. 2 Scala 1:200

Piscina

PIANTA PIANO TERRA

h. 1,50 m.





Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n.

del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiume Veneto

Via Pizzatí

Subalterno:

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 1051

Compilata da: Fregonese Renzo

Iscritto all'albo: Geometri

Prov. Pordenone

N. 00858

cheda n. 3 Scala 1:200





PIANTA PIANO TERRA

h. 2,15 m.



