Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **26/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione tipo civile con garage

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a973111 8a307cdb84a8058a1fa0f2

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage

Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Abitazione per 1/1; foglio 10, particella 880, subalterno 32, (vedasi allegato 4) -zona cens. C-, indirizzo Via Francesco Montemezzano, piano S1-T-1, Comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 137mq Totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 433.82, [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Abitazione per 1/1; foglio 10, particella 880, subalterno 44, (vedasi allegato 4) -zona cens. C-, indirizzo Via Francesco Montemezzano n. 27, piano S1, Comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq , superficie 45 mq, rendita € 100,32

2. Possesso

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage

Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage

Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage
Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Creditori Iscritti: [redacted], RISCOSSIONE UNO SPA, Equitalia Nomos SpA, Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage

Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Comproprietari: [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [redacted] Abitazione per 1/1 (vedasi allegato 5/2 verbale di separazione consensuale con assegnazione beni)

6. Misure Penali

Beni: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage
Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage
Corpo: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Francesco Montemezzano n. 27 - Sacile - (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 65.220,00 (detratto il valore per l'assegnazione della casa coniugale alla signora [redacted] o meglio detrazione del 30% in considerazione all'età del figlio [redacted] fino alla maggiore età e al raggiungimento dell'autonomia personale ed economica).

Premessa: Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto [redacted], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dal Dott. Francesco Petrucco Toffolo in data 08/08/2016, presenta la seguente relazione con gli allegati esplicativi.

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione **Sacile**
Via Francesco Montemezzano n. 27

Lotto: 001 - Abitazione tipo civile con garage

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: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile, Via Francesco Montemezzano n. 27
Note: Abitazione tipo civile con corte esclusiva, compresa di garage sita al catasto fabbricati nel foglio 10 di Sacile mappale 880 sub. 32 e sub. 44 con sub. 40 corrispondente alla corte esclusiva del sub. 32 oltre al sub. 57 corrispondente ad uno spazio di manovra e rampa comune a tutti i sub. e sub. 58 corrispondente a passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di compravendita del notaio Francesco Simoncini di Pordenone di data 10/11/1998 Rep. 9446 trascritto a Pordenone in data 03/12/1998 numero Registro Particolare 10834 e numero Registro Generale 15177 (allegato n. 5) N.B. alle unità suddette compete una quota pari a 49.314/1000 sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. e del vigente Regolamento di Condominio (allegato 5 e 5/1). Vedasi allegato 5/2 del verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [redacted] Vedasi allegato 5/5 dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale del notaio Alberta Pianca di data 13/11/2006 Rep. 24384 trascritto a Pordenone in data 27/11/2006 numero Registro Particolare 12462 e numero Registro Generale 21194.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - proprietà in regime di separazione dei beni
[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [redacted] (allegato 5/2); decreto di omologazione della separazione consensuale (allegato 5/3); sentenza del divorzio contenzioso (allegato 5/4) e costituzione di fondo patrimoniale (allegato 5/5)
Eventuali comproprietari:
[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà in regime di separazione dei beni
[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale
Note: La sig.ra [redacted] risulta proprietaria della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con assegnazione della casa coniugale (vedasi visura catastale dell'allegato 4)

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Abitazione per 1/1; foglio 10, particella 880, subalterno 32, zona cens. C, indirizzo Via Francesco Montemezzano, piano S1-T-1, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 137mq Totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 433.82 (vedasi allegato 4)
Derivante da: vedasi allegato 5 -copia dell'atto di compravendita – allegato 5/2 -verbale di separazione consensuale con assegnazione beni-
Millesimi di proprietà di parti comuni: 41,981/1000 come descritto nell'atto di compravendita
Confini: sub. 40 corte esclusiva del sub. 32; sub. 41 corte esclusiva del sub. 33; sub. 33 e sub. 57
Note: nella visura catastale l'abitazione risulta senza numero civico. Si rileva nella planimetria catastale delle lievi difformità per modifiche interne, nonchè la mancata rappresentazione grafica del porticato nel retro fabbricato, pertanto si rende necessario la presentazione di un tipo mappale e variazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Abitazione per 1/1; foglio 10, particella 880, subalterno 44, zona cens. C, indirizzo Via Francesco Montemezzano n. 27, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq , superficie 45 mq, rendita € 100,32 (vedasi allegato 4)
Derivante da: vedasi allegato 5-copia dell'atto di compravendita – allegato 5/2 -verbale di separazione consensuale con assegnazione beni-
Millesimi di proprietà di parti comuni: 7,333/1000 come descritto nell'atto di compravendita
Confini: sub. 32 e sub. 57

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva nella planimetria catastale dell'abitazione delle lievi modifiche modifiche interne, nonchè la mancata rappresentazione grafica del porticato nel retro fabbricato, pertanto si rende necessaria la presentazione di un tipo mappale e variazione catastale.
Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra
rilievo fabbricato, tipo mappale e variazione catastale con pratica docfa: € 1.046,70

Oneri Totali: **€ 1.046,70**
Note: il costo del tipo mappale e variazione con docfa è stato stimato di € 1400,00+5% cassa + iva 22%= € 1793,40 +spese diritti di € 300,00 diviso due per la quota di comproprietà di 1/2= € 1046,70

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32; garage sub. 44; sub. 40 corte esclusiva del sub. 32; sub. 57 spazio di manovra e rampa comune a tutti i sub. e sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Altro: nel verbale di separazione consensuale con assegnazione beni è stata assegnata la casa coniugale alla sig.ra [redacted] (vedasi allegato 5/2). Provvedimento emesso da Tribunale Ordinario di Pordenone in data 10/04/2014 Rep. 4319.
Note: vedasi Decreto omologazione n. cronol. 3728/2014 del 10/04/2014 RG n. 4319/2013 (allegato 5/3) e nota di trascrizione al Servizio di Pubblicità Immobiliare del 10/09/2014 RG 10055 RP 7535 (allegato 5/2)

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**
verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/04/2014 Rep. 4319 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2014 ai nn. 10055/7535; assegnazione della casa coniugale Comune di Sacile foglio 10 particella 880 sub. 32 e sub. 44 .
- **Trascrizione pregiudizievole:**
costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro di [redacted] e [redacted] Derivante da: atto notarile; A rogito di notaio Alberta Pianca in data 13/11/2006 ai nn. 24384/5854 registrato a Vittorio Veneto in data 17/11/2006 ai nn. 733 serie 1 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2006 ai nn. 21194/12462; vedasi allegato 5/5. Si precisa che l'atto di costituzione di fondo patrimoniale risulta a favore e contro di Rosolen Katia e Faè Fabrizio.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di RISCOSSIONE UNO SPA contro [redacted] Derivante da: atto amministrattivo; A rogito di Riscossione uno S.P.A. in data 07/05/2007 ai nn. 113364/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2007 ai nn. 9335/2311; Importo ipoteca: € 19471,92; Importo capitale: € 9735,96; Note: vedasi allegato n. 5/6.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nomos SpA contro [redacted] Derivante da: atto amministrattivo; A rogito di Equitalia Nomos SpA in data 14/03/2008 ai nn. 102548/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2008 ai nn. 5376/964; Importo ipoteca: € 34007,04; Importo capitale: € 17003,52; Note: vedasi allegato n. 5/7.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca della riscosssione attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro [redacted] Derivante da: altro atto; A rogito di Equitalia Nord S.P.A. in data 12/01/2016 ai nn. 574/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/01/2016 ai nn. 323/43; Importo ipoteca: € 1.009.834,46; Importo capitale: € 504.917,23; Note: vedasi allegato n. 5/8.

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 24/12/2015 Rep. n. 404 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2016 ai nn. 1170/880; Note vedasi allegato 5/9.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Accertato il regolare pagamento delle spese condominiali
Millesimi di proprietà: quota pari a 49,314/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l''immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n. 10
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per 1/2 dal 10/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 10/11/1998, ai nn. 9446/4474; registrato a Pordenone, in data 30/11/1998, ai nn. 3967/1V; trascritto a Pordenone, in data 03/12/1998, ai nn. 15177/10834.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 26/97 del 21/02/1997
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: DIA prot. n. 10130 del 17/04/1998
Per lavori: realizzazione complesso residenziale I Stralcio -Complesso Residenziale Cellini, blocco A con accesso al civ. 27
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/10/1996 al n. di prot. 21800
Rilascio in data 21/02/1997 al n. 26/97
Abitabilità/agibilità in data 19-03-1999 al n. di prot. prat. 98/0215 -98A049
NOTE: vedasi allegato n. 6

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano scantinato si rileva internamente nella muratura tra vano scala e cantina l'allargamento di 8 cm della muratura; costruzione abusiva nel retro del fabbricato di un'ulteriore porticato dalla lunghezza di ml 6.35 x 1.65 pari a mq 10,47 ed installazione di una casetta in legno come ricovero attrezzi da giardino dalle dimensioni di ml 2.00 x 2.00 pari a mq 4.00; ubicazione della canna fumaria interna della centrale termica in posizione leggermente spostata rispetto alla situazione di progetto autorizzato; al primo piano allungamento del corridoio di 37 cm con restringimento della camera confinante; lieve restringimento della camera nel lato Nord/Est da ml 3.55 a ml 3.20 e conseguente allargamento della camera matrimoniale da ml 3.80 a ml 4.10
Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria ai sensi Legge 19/2009 art. 49 comma 2-3 (vedasi allegato 11)
Descrizione delle opere da sanare: porticato abusivo per una superficie di ml 6,35 x 1,65 = mq 10,47 oltre alla casetta in legno di ml 2,00 x 2,00= mq 4,00 per un totale di mq 14,47 -nessuna sanzione per le modifiche interne-
oblazione+diritti+onorario e accessori di legge: € 3.022,48
Oneri Totali: **€ 3.022,48**
Note: Oblazione calcolata dal contributo di costruzione in misura doppia € 134,30 x 2 x mq 14,47 + 20% = € 4663.97 + diritti € 100,00 + onorario € 1000,00 + 5% cassa+ iva 22%= € 6044,97 x la quota di 1/2= € 3022,48

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: da inoltrare al Comune di Sacile il permesso di costruire in sanatoria per le opere evidenziate nell'estratto del progetto di variante (vedasi allegato 11)

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C0 (residenziale in fase di attuazione)
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.**

a) abitazione tipo civile -A/2 sita nel foglio 10 di Sacile mappale 880 sub. 32 -zona censuaria C- composta al piano scantinato da cantina e vano scala; piano terra composto da centrale termica, porticato, soggiorno, wc, cucina, porticato con ampliamento abusivo e corte esclusiva sub.40; vano scala di collegamento con il primo piano composto da corridoio, wc, bagno, tre camere e terrazza/porticato.
b) garage -C/6- sito nel foglio 10 di Sacile mappale 880 sub. 44 -zona censuaria C- composto da unico locale al piano scantinato.
All'abitazione e garage compete una quota di 49,314/1000 delle parti comuni.
(Il mappale 880 sub. 57 corrisponde ad uno spazio di manovra e rampa comune a tutti i sub. ed il mappale 880 sub. 58 corrisponde a passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.)

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] proprietà in regime di separazione dei beni
[redacted] vedasi verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [redacted] (allegato 5/2); decreto di omologazione della separazione consensuale (allegato 5/3); sentenza del divorzio contenzioso (allegato 5/4) e costituzione di fondo patrimoniale (allegato 5/5)
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: proprietà in regime di separazione dei beni
[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale
Note: La sig.ra Katia Rosolen risulta proprietaria della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con assegnazione della casa coniugale (vedasi visura catastale dell'allegato 4)

Superficie complessiva di circa mq **508,83**
E' posto al piano: scantinato, terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n. 26/97 del 21/02/1997 e Dia prot. 10130 del 17/04/1998 e abitabilità prat. n. 98/0215 -98A049 del 19/03/1999
L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Francesco Montemezzano n. 27 Sacile; ha un'altezza utile interna di ml 2.50 al piano scantinato, ml 2.70 al piano terra e altezza media di ml 3.30 al primo piano
L'intero fabbricato è composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: nessuna osservazione

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** - Note: cancello pedonale esistente
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura in cotto dalla larghezza di cm 25** coibentazione: **isolamento interno e muratura in foratine** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **pavimento in marmo al piano terra e legno al primo piano** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **porta blindata** materiale: **ferro e legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina, wc e bagno** materiale: **marmo e piastrelle** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto	tipologia: **a radars e contatti perimetrali** combinatore tel.: **presente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interni** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Dichiarazione di conformità n. 7 della [redacted] di data 02/07/1998

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio e polietilene per gas e raccordi** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Dichiarazione di conformità n.60/98 della [redacted] di data 07/09/1998

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**
- Note: Dichiarazione di conformità n.60/98 della [redacted] di data 07/09/1998

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**
- Note: Dichiarazione di conformità n.60/98 della [redacted] di data 07/09/1998

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale cantina e vano scala al piano scantinato	sup lorda di pavimento	30.81	0,50	15,41	€ 1.300,00
garage al piano scantinato	sup lorda di pavimento	39.89	0,50	19,95	€ 1.300,00
porticati autorizzati	sup lorda di pavimento	13.16	0,50	6,58	€ 1.300,00
porticato esistente da sanare compreso di deposito attrezzi	sup lorda di pavimento	14.47	0,50	7,24	€ 1.300,00
abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	61.16	0,50	30,58	€ 1.300,00

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

abitazione al primo piano	sup lorda di pavimento	64.78	1,00	64,78	€ 1.300,00
porticato/terrazza al primo piano	sup lorda di pavimento	7.56	0,50	3,78	€ 1.300,00
area scoperta di godimento esclusivo (cortile e giardino)	sup lorda di pavimento	277.00	0,10	27,70	€ 1.300,00
		508,86		**176,01**	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
sintetica

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Sacile-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Euro 1300,00 al metro quadrato ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari (Sacile). Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1300,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili.

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n. 27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32, sub. 57 spazio di manovra e rampa commune a tutti i sub., sub. 58 passaggi e camminamenti comuni a tutti i sub.

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
locale cantina e vano scala al piano scantinato	15,41	€ 1.300,00	€ 20.026,50
garage al piano scantinato	19,95	€ 1.300,00	€ 25.928,50
porticati autorizzati	6,58	€ 1.300,00	€ 8.554,00
porticato esistente da sanare compreso di deposito attrezzi	7,24	€ 1.300,00	€ 9.405,50
abitazione al piano terra	30,58	€ 1.300,00	€ 39.754,00
abitazione al primo piano	64,78	€ 1.300,00	€ 84.214,00
porticato/terrazza al primo piano	3,78	€ 1.300,00	€ 4.914,00
area scoperta di godimento esclusivo (cortile e giardino)	27,70	€ 1.300,00	€ 36.010,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 228.806,50
Valore corpo	€ 228.806,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 228.806,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.403,25

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione tipo civile sita nel Comune di Sacile Via Francesco Montemezzano n.	Abitazione di tipo civile [A2]	176,01	€ 228.806,50	€ 114.403,25

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

27 identificata nel foglio 10 mappale 880 sub. 32, garage sub. 44, sub. 40 corte esclusiva del sub. 32 e beni comuni non censibili				

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%) € 17.160,49

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.069,18

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.173,58**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": (detratto il valore per l'assegnazione della casa coniugale alla signora [redacted] o meglio detrazione del 30% in considerazione all'età del figlio [redacted] fino alla maggiore età e al raggiungimento dell'autonomia personale ed economica). **€ 65.220,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Allegati

Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 30/08/2016
Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 29/09/2016
Allegato 3) Documentazione fotografica
Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
Allegato 5 Copia atto di compravendita Rep. 9446 del 10/11/1998 notaio Francesco Simoncini
5/1 Regolamento di condominio
5/2 nota di trascrizione verbale di separazione consensuale con assegnazione beni
5/3 decreto omologazione separazione consensuale

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

5/4 sentenza di divorzio
5/5 costituzione di fondo patrimoniale
5/6 ipoteca legale del 07/05/2007 Riscossione Uno S.P.A.
5/7 ipoteca legale del 14/03/2008 Equitalia Nomos SpA
5/8 ipoteca della riscossione del 12/01/2016 Equitalia Nord S.P.A.
5/9 verbale di pignoramento immobile del 24/12/2015

Allegato 6) Atti autorizzativi della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sacile in data 21/02/1997, pratica n. 26/97, DIA del 17/04/1998, abitabilità n. 98/0215 - 98A049 del 19/03/1999 con estratti elaborati grafici
Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche attuative
Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Sacile
Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
Allegato 10) Attestato di prestazione energetica –APE-
Allegato 11) Estratto del progetto della DIA con evidenziate le difformità edilizie

Data generazione: 26-10-2016

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto

Firmato Da: MARZINOTTO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529a9731118a307cdb84a8058a1fa0f2

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT ANTONIO CUCINOTTA

Vis. tel (0 90 euro)

26-Ago-2016 9:2:28
Prot. n. T95768/2016

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

Comune: SACILE
Foglio: 10

1 Particella: 880

ALLEGATO n°

MODULARIO
a.r.c.n. 497

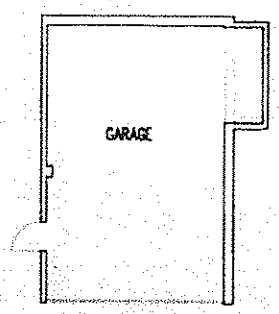
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

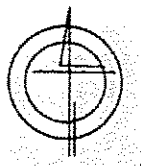
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via F. MONTEMEZZANO civ. 27



PIANO SCANTINATO
H=2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 10
n. 880 sub 44

Compilata dal l'ARCHITETTO
[redacted]

Iscritto all'albo degli Architetti
della provincia di PORDENONE [redacted]
data ..... Firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO a.r.r. n. 497

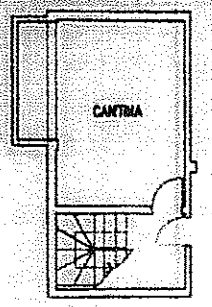
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

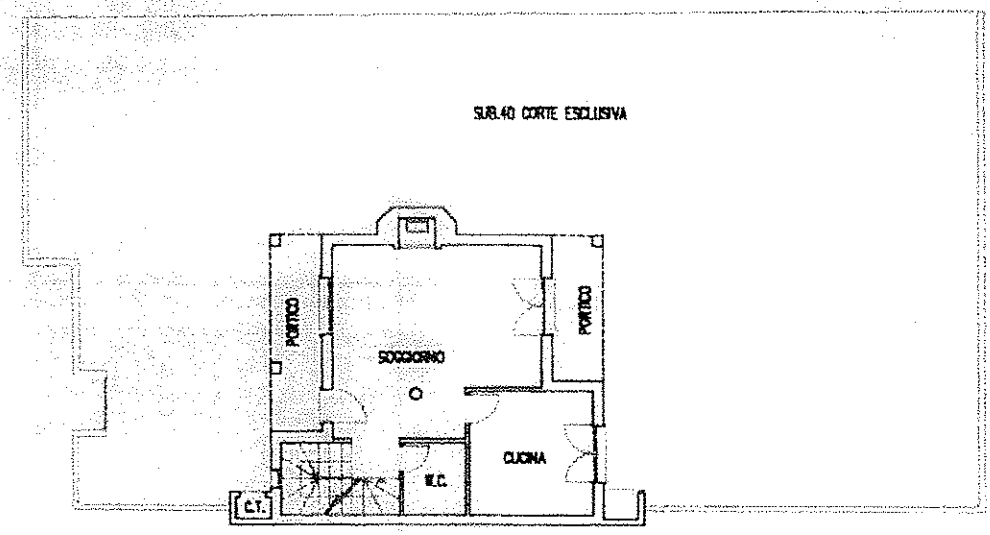
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

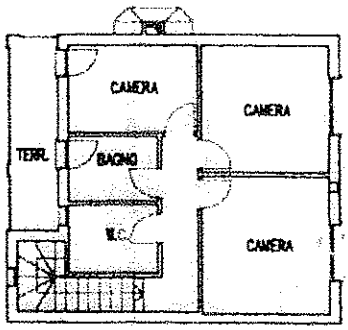
Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via F. MONTEMEZZANO civ. 27



PIANO SCANTINATO
H=2.50

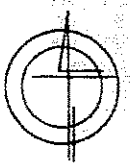


PIANO TERRA
H=2.70



PIANO PRIMO
Hm=3.20

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F 10
n 880 sub 32

Compilata dal L'ARCHITETTO
[redacted]

Iscritto all'albo degli Architetti
della provincia di PORDENONE n. 278
data Firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. - Calcolo - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

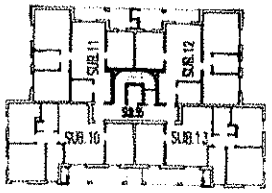
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

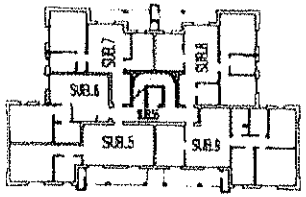
Pag. n. 1 di 1

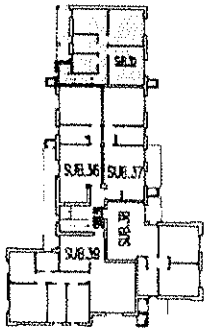
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
SACILE		10	880	2499	12.03.1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500

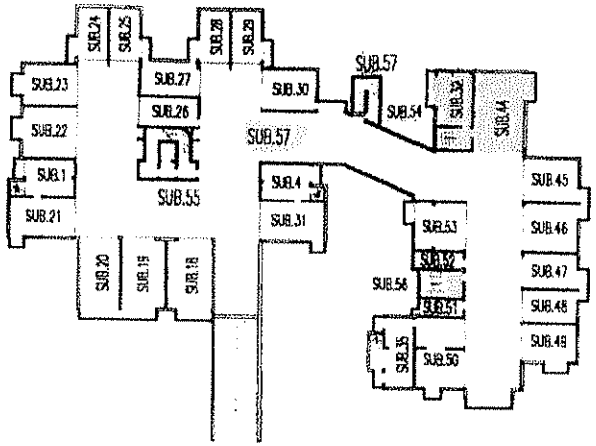


PIANO SECONDO

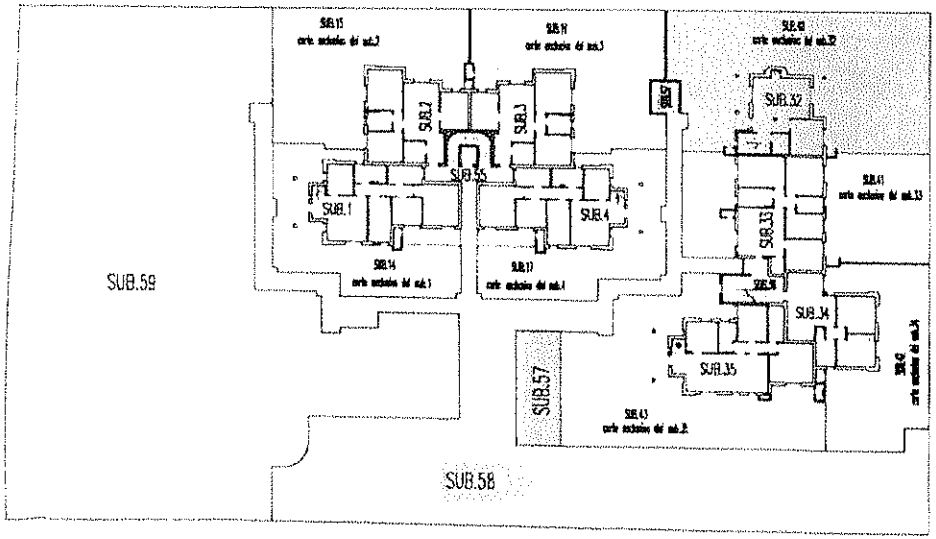




PIANO PRIMO



PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

(1)
Prot 300960

MODULARIO
F. - Catasto - 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

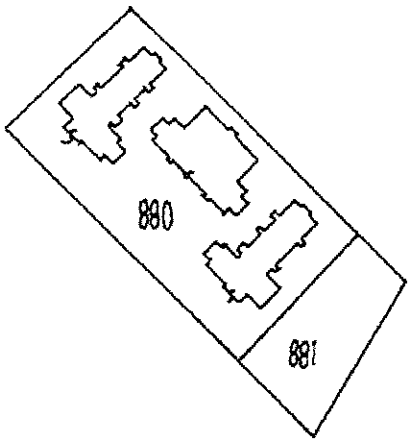
Mod EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune SACILE	C.T. Sez. Fgl. 10 Mapp. 880
Via/piazza VIA F.MONTEMEZZANO n	C.E.U. Sez. Fgl. 10 Mapp. 880
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. 2499 del 12.03.1998



07/07/98

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo 300960 - 95		firma e timbro
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 10 - Particella: 880 - Elaborato planimetrico >

(2)

MODULARIO
F. - Catasto - 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

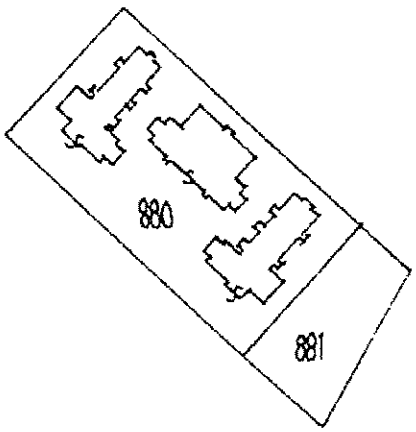
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

Prot B01660

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune SACILE	C.T. Sez Fgl. 10 Mapp. 880
Via/piazza VIA F.MONTEMEZZANO n.	C.E.U. Sez. Fgl. 10 Mapp. 880
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. 2499 del 12.03.98



16/11/1998

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollati		[redacted]
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.		firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 10 - Particella: 880 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/11/1998 - Data: 26/08/2016 - n. T9826 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. **EP/2** CEU

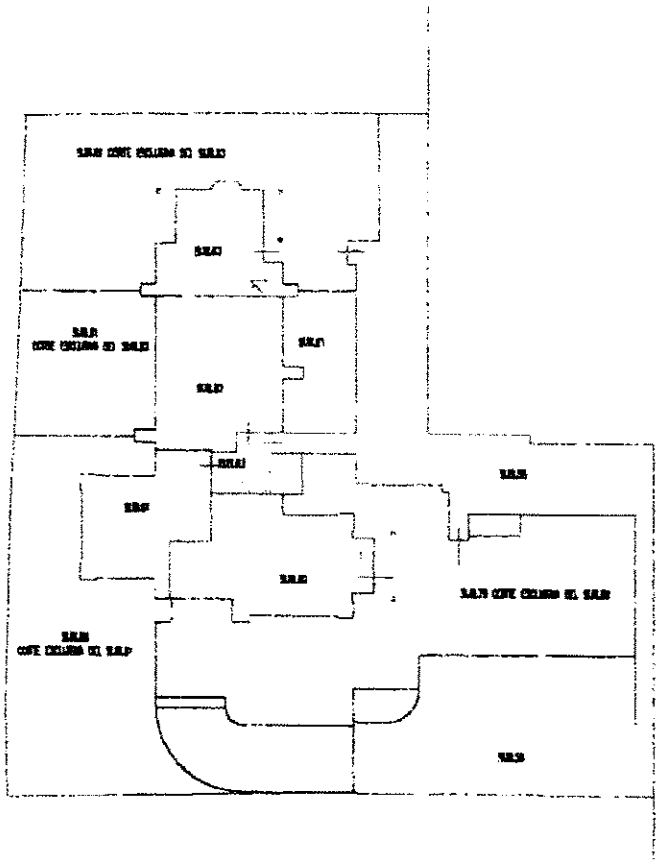
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
SACILE		10	880	2499	12.03.1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



PIANO TERRA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente modello EP/2 prot.

Annullato e sostituito da mod. EP/2 prot.

L'operatore

IL TECNICO

[redacted]

firma e timbro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 10 - Particella: 880 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/11/1998 - Data: 26/08/2016 - n. T9826 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

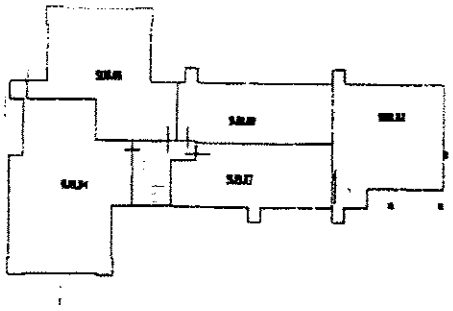
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

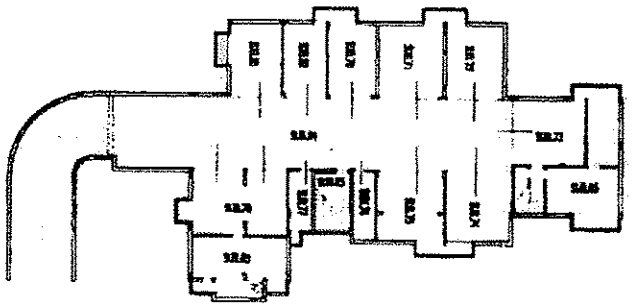
Pag. n. 2 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
SACILE		10	880	2499	12.03.1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



PIANO PRIMO



PIANO SCANTINATO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

[redacted]

firma e timbro

Ricoollotti

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 10 - Particella: 880 - Elaborato planimetrico >