
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:



N° Gen. Rep. **187/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione, auto-
rimessa aperta e corte per-
tinenziale (giardino)

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 26, particella 414, subalterno 5, indirizzo VIA FRATTE CIMP SNC, piano terra, comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 118 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 637,82;

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 26, particella 414, subalterno 10, indirizzo VIA FRATTE CIMP SNC, piano terra, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 47,10

2. Possesso

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Possesso: libero con presenti all'interno dell'abitazione mobili ed arredi (accesso forzoso eseguito al sopralluogo)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Creditori Iscritti: Banca popolare di Cividale SCPA, Banca di Cividale S.P.A., Veneto Banca S.C.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Corpo: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Hude n.58 - località Fratte - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

Prezzo da libero: € 100.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 21/02/2018, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, acquisizioni atti notarili, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca concessioni edilizie, denunce di inizio attività, abitabilità, ispezioni ipotecarie, redazione dell'attestato di prestazione energetica e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in Fiume Veneto (PN)
Località/Frazione località Fratte
via Hude n.58

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

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, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: località Fratte, via Hude n.58

Note: L'abitazione, autorimessa e corte esclusiva (giardino) oggetto di stima è sito nel Comune di Fiume Veneto Via Hude n.58, facente parte di un edificio denominato "L5" composto da cinque unità abitative ed accessori, con area di pertinenza e sedime distinta al catasto terreni al foglio 26, mappale 414 Ente Urbano di mq 1.512. L'abitazione è sita al catasto fabbricati nel foglio 26 mappale 414 sub.5, l'autorimessa mappale 414 sub.10 e sub.15 corte esclusiva del sub.5 nonchè sub.16 bene comune non censibile del mappale 414 dal sub. 1 al sub.3, dal sub.5 al sub.13 e dal sub.15 al sub.17 e mappale 413 dal sub.1 al sub.2, dal sub.5 al sub.8, dal sub.10 al sub.14 e dal sub.17 al sub.24 di cui atto formale di assegnazione alloggio da parte da di Società Cooperativa Edilizia rep. 99875/17955 di data 23/07/2003 del notaio Romano Jus trascritto a Pordenone in data 1/08/2003 Registro generale n.12581 e Registro particolare n.8354 (vedasi allegato 5). Si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Vedasi ispezione telematica presso l'Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui allegato n. 9, nel quale si rileva a pag.2 che [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Nell'atto repertorio 99875/17955 di data 23-07-2003 [REDACTED] risulta coniugato con la signora [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 26, particella 414, subalterno 5, indirizzo VIA FRATTE CIMP SNC, piano terra, Comune Fiume Veneto, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 118 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq e rendita € 637,82

Derivante da: vedasi la descrizione nell'allegato n. 4 e n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300

Confini: unità immobiliare sub.17 e corte esclusiva sub.17, posto auto sub.9 e parti comuni sub.16 e mappale 372, salvo altri

Note: nella visura catastale si individua l'indirizzo Via Fratte Cimpello SNC ora esattamente corrispondente a via Hude n. 58 Fiume Veneto. Dall'elaborato planimetrico valido (attuale) di individua che il sub.15 corrisponde alla corte esclusiva del sub.5. Il mappale 414 sub.16 corrisponde ad un bene comune non censibile del mappale 414 dal sub. 1 al sub.3, dal sub.5 al sub.13 e dal sub.15 al sub.17 e mappale 413 dal sub.1 al sub.2, dal sub.5 al sub.8, dal sub.10 al sub.14 e dal sub.17 al sub.24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 26, particella 414, subalterno 10, indirizzo VIA FRATTE CIMP SNC, piano terra, Comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 47,10

Derivante da: vedasi la descrizione nell'allegato n. 4 e n. 5

Millesimi di proprietà di parti comuni: si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300

Confini: unità immobiliare sub.5 e corte esclusiva sub.15

Note: nella visura catastale si individua l'indirizzo Via Fratte Cimpello SNC ora esattamente corrispondente a via Hude n. 58 Fiume Veneto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale dell'abitazione sub.5 si riscontrano difformità nella rappresentazione grafica dell'immobile e nella planimetria catastale dell'autorimessa aperta sub. 10 manca l'indicazione dell'altezza utile

Regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA con due planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: difformità grafiche nell'abitazione e nell'autorimessa aperta pratica docfa e planimetria catastale dell'abitazione e dell'autorimessa : € 1.336,95

Oneri Totali: € 1.336,95

Note: onorario stimato per una competenza di € 950 + 5% cassa + iva 22% + diritti e copie di euro 120 per un totale di euro 1.336,95

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi

Note generali: vedasi individuazione delle difformità grafiche nelle planimetrie catastali come

da allegato n.11

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione, autorimessa e corte esclusiva (giardino) oggetto di stima è sito nel Comune di Fiume Veneto Via Hude n.58, facente parte di un edificio denominato "L5" composto da cinque unità abitative ed accessori, con area di pertinenza e sedime distinta al catasto terreni al foglio 26, mappale 414 Ente Urbano di mq 1.512. L'abitazione è sita al catasto fabbricati nel foglio 26 mappale 414 sub.5, l'autorimessa mappale 414 sub.10 e sub.15 corte esclusiva del sub.5 nonchè sub.16 bene comune non censibile del mappale 414 dal sub. 1 al sub.3 dal sub.5 al sub.13 e dal sub.15 al sub.17 e mappale 413 dal sub.1 al sub.2, dal sub.5 al sub.8, dal sub.10 al sub.14 e dal sub.17 al sub.24 di cui atto formale di assegnazione alloggio da parte da di Società Cooperativa Edilizia rep. 99875/17955 di data 23/07/2003 del notaio Romano Jus. Si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale confinante con zona agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero con presenti all'interno dell'abitazione mobili ed arredi (accesso forzoso eseguito al sopralluogo)

Note: nell'atto di pignoramento il signor [REDACTED] risulta residente nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare mentre alla data di sopralluogo risulta irreperibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A. contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 18/03/2009 ai nn. 3511/2405; Registrato a Pordenone ai nn. 3197/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2009 ai nn. 4371/823; Importo ipoteca: € 435.400,00; Importo capitale: € 248.800,00; Note: Vedasi allegato n. 5/1 e 9/a.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro [REDACTED] derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 31/12/2015 al n. 24; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2016 ai nn. 132/15; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 73.736,84; Note: vedasi allegato n.5/7 della nota per trascrizione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED]
 [REDACTED]; A rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 13/07/2017 ai nn. 2229 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/07/2017 ai nn. 9575/6512; vedasi allegato n.9/c.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 375,69

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: consuntivo anno 2017 non pagato euro 325,91, preventivo anno 2018 euro 375,69 con scadenze: 10-03-2018, 10-05-2018, 10-07-2018 e 10-09-2018 pertanto alla data della perizia è scaduta la prima rata di euro 93,92 per un totale complessivo di euro 419,83

Millesimi di proprietà: Si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300 e confermato dall'amministratore Gianluca Daniele

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: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal 23/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di formale assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa Edilizia - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 23/07/2003, ai nn. 99875/17955; registrato a Pordenone, in data 08/08/2003, ai nn. 3719/1V; trascritto a Pordenone, in data 01/08/2003, ai nn. 12581/8354.

Note: vedasi allegato n. 5 e n. 9

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 00/003 del 12/06/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato n. 6, successiva variante in corso d'opera protocollo n. 014569 del 12/08/2002. Recinzione lungo via Fratte e lungo il confine lato Est di cui Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 6789 del 27/04/2002 di cui non è stata rinvenuta pratica in comune a Fiume Veneto.

Per lavori: Realizzazione di ventinove alloggi su cinque edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/01/2000 al n. di prot. 737

Rilascio in data 12/06/2000 al n. di prot. pratica n. 00/003

Abitabilità/agibilità in data 04/02/2003 al n. di prot. pratica n. 00/003-3

NOTE: vedasi allegato n. 6

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella zona tra portico e lato ingresso centrale termica la costruzione di una muratura di tamponamento; nel portico la costruzione di un parapetto in muratura a faccia vista dall'altezza di 0,93 ml, lievi difformità di dimensioni dei fori di tutte le porte e finestre, costruzione di una canna fumaria e relativa torretta nella zona pranzo-soggiorno e porta della cucina ubicata in posizione leggermente spostata. Si rileva la copertura abusiva sopra il portico e l'esistenza di una casetta in legno da giardino dalle dimensioni di ml 2,00 x 2,65, entrambi non sanabili in quanto ricadente in zona di vincolo paesaggistico del fiume "Fiume".

Regolarizzabili mediante: sanatoria con pratica di accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 4 e art. 16 della LR.19/2009 (vedasi articoli di sanatoria come da allegato n. 6)

Descrizione delle opere da sanare: costruzione di una muratura di tamponamento nella zona tra portico e lato ingresso centrale termica; nel portico la costruzione di un parapetto in muratura a faccia vista dall'altezza di 0,93 ml, lievi difformità di dimensioni dei fori porte e finestre, costruzione di una canna fumaria e relativa torretta nella zona pranzo-soggiorno e lievi modifiche delle tramezze interne.

Sanatoria per pratica edilizia da presentare contestualmente alla pratica paesaggistica, compreso rilievo di piante e prospetti del fabbricato.: € 1.074,80

Sanatoria con pratica di accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 4 e art. 16 della LR.19//2009 : € 1.368,60

Oneri Totali: € **2.443,40**

Note: Sanatoria per pratica edilizia da presentare contestualmente alla pratica paesaggistica, compreso rilievo di piante e prospetti del fabbricato di cui onorario per redazione della pratica di euro 800,00 + 5% cassa euro 40,00 + 22% iva euro 184,80 per un totale di euro 1.024,80 + diritti di euro 50,00 per un totale di euro 1.074,80. Sanatoria con pratica di accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 4 e art. 16 della LR/2009 di cui onorario per redazione della pratica di euro 600,00 + 5% cassa euro 30,00 + 22% iva euro 138,60 per un totale di euro 768,60 + sanzione amministrativa di euro 600,00 per un totale di euro 1.368,60.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Vedasi quanto descritto sopra

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Territoriale Omogenea "B1" (edifici ed aree di centro urbano) art.14 ricadente in zona di vincolo paesaggistico del fiume "Fiume" all'interno del Pianto Particolareggiato "Le Fratte 2"
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per la realizzazione di opere di

	urbanizzazione, convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e convenzione per l'attuazione e la modifica delle convenzioni precedenti
Estremi delle convenzioni:	Atti notaio Romano Jus repertorio n.73169/12410 del 08/06/2000, repertorio n. 77065/13109 del 30/11/2000 e repertorio n. 143085/36539 del 30/12/2016
Obblighi derivanti:	Vedasi ultima convenzione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino)**

L'abitazione, autorimessa e corte esclusiva (giardino) oggetto di stima è sito nel Comune di Fiume Veneto Via Hude n.58, facente parte di un edificio denominato "L5" composto da cinque unità abitative ed accessori, con area di pertinenza e sedime distinta al catasto terreni al foglio 26, mappale 414 Ente Urbano di mq 1.512. L'abitazione è sita al catasto fabbricati nel foglio 26 mappale 414 sub.5, l'autorimessa mappale 414 sub.10 e sub.15 corte esclusiva del sub. 5 nonchè sub. 16 bene comune non censibile del mappale 414 dal sub. 1 al sub. 3 dal sub. 5 al sub. 13 e dal sub. 15 al sub. 17 e mappale 413 dal sub. 1 al sub. 2, dal sub. 5 al sub. 8, dal sub. 10 al sub. 14 e dal sub. 17 al sub. 24 di cui atto formale di assegnazione alloggio da parte da di Società Cooperativa Edilizia rep. 99875/17955 di data 23/07/2003 del notaio Romano Jus. Si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di Società Cooperativa di edilizia che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **502,39**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia n.00/003 rilasciata dal Comune di Fiume Veneto in data 16/06/2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Hude n.58; ha un'altezza utile interna da un minimo di ml. 3,39 a un massimo di ml. 4,47; all'interno dell'autorimessa aperta l'altezza è di ml. 2,43

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria per sistemazione base delle murature esterne impegnate di umidità di risalita e necessita di ritinteggiatura compreso sporgenze esterne del tetto realizzate in legno, umidità di risalita nella muratura a faccia vista fronte portico (pompeiana coperta abusivamente), microlesioni tra pilastro e solaio di copertura nella zona autorimessa aperta, porte interne danneggiate, degrado nelle pitture interne, serramenti esterni da ripristinare nella verniciatura, pavimento in laminato danneggiato in una camera e pulizia generale circostante al fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura lignea con sovrastante tavolo e manto di copertura condizioni: sufficienti - Note: Certificato di collaudo statico n. 27098 del 08/08/2002 dell'architetto Riccardo Del Pup di cui allegato n. 6
Fondazioni	tipologia: fondazioni di tipo nastriforme materiale: c.a. condizioni: non rilevabile - Note: Certificato di collaudo statico n. 27098 del 08/08/2002 dell'architetto Riccardo Del Pup di cui allegato n. 6
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio irrigidita da pilastratura verticale condizioni: sufficienti - Note: Certificato di collaudo statico n. 27098 del 08/08/2002 dell'architetto Riccardo Del Pup di cui allegato n. 6

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale doppia battente e carrabile scorrevole materiale: alluminio verniciato apertura: manuale condizioni: buone - Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: balconi in legno materiale protezione: compensato marino condizioni: da normalizzare - Note: necessitano di manutenzione ordinaria di riverniciatura per la parte balconi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da sostituire - Note: su numero sette porte cinque risultano gravemente danneggiate
Manto di copertura	materiale: coppì coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti - Note: le sporgenze del tetto risultano danneggiate e devono essere carteggiate e riverniciate; l'autorimessa aperta è coperta con un tetto a terrazza con soprastante guaina. Dal progetto di calcolo dell'isolamento termico dell'edificio si rileva nello schema della struttura di copertura un isolamento in polistirene alleggerito da 30

	mm
Pareti esterne	<p>materiale: parete in cotto isolante e laterizio coibentazione: non realizzata rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: da risanare con opere di straordinaria manutenzione</p> <p>- Note: La muratura perimetrale esterna necessita di lavori di manutenzione per eliminare l'umidità di risalita dal marciapiede/fondazioni. Dal progetto di calcolo dell'isolamento termico dell'edificio si rileva nello schema delle pareti esterne un isolamento in polistirene da 40 mm</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: piastrelle in ceramica monocottura condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: nessuna</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in ceramica e prefinito nelle camere condizioni: da normalizzare</p> <p>- Note: il pavimento di una camera risulta totalmente danneggiato pertanto dovrà essere sostituito</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: nessuno condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: nessuna</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina e bagni materiale: rivestimento in ceramica condizioni: sufficienti</p> <p>- Note: nessuna</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: non rilevabile conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: non rilevabile in quanto manca l'energia elettrica</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: tre split interni condizioni: non rilevabile conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: non rilevabile in quanto manca l'energia elettrica</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non rilevabile conformità: con dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte</p> <p>- Note: non rilevabile in quanto manca l'energia elettrica. Dichiarazione di conformità allegata all'abitabilità della ditta [REDACTED]</p>
Fognatura	<p>[REDACTED]</p> <p>tipologia: separata rete di smaltimento: non rilevabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: si rileva la presentazione di una variante in corso d'opera di cui protocollo n. 14569 del 12/08/2002 per diversa disposizione dell'impianto fognario come da allegato n. 6</p>

- Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: non si rileva nella domanda del certificato di abitabilità il certificato di conformità dell'impianto Gas
- Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**
- Note: non rilevabile in quanto manca la fornitura dell'acqua. Dichiarazione di conformità allegata all'abitabilità della ditta [redacted] di cui allegato n. 6
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con dichiarazione di conformità dell**
- Note: non rilevabile in quanto manca la fornitura del gas. Dichiarazione di conformità allegata all'abitabilità della ditta [redacted] di cui allegato n. 6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilevato con verifica in loco dell'immobile sito in Via Hude n.58, Fiume Veneto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	106,42	€ 1.050,00
Centrale termica-lavanderia	sup lorda di pavimento	0,20	1,24	€ 1.050,00
Pompeiana valutata senza copertura	sup lorda di pavimento	0,20	3,77	€ 1.050,00
Autorimessa aperta	sup lorda di pavimento	0,50	10,05	€ 1.050,00
Giardino (fino a 25mq)	sup lorda di pavimento	0,10	2,50	€ 1.050,00
Eccedenze giardino (oltre i 25mq)	sup lorda di pavimento	0,02	6,52	€ 1.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

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: Provincia di Pordenone - Comune di Fiume Veneto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €1050,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari Fiume Veneto- Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1050,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'abitazione, autorimessa aperta, corte esclusiva e il mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione, autorimessa aperta e corte pertinenziale (giardino). Abitazione di tipo civile [A2]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	106,42	€ 1.050,00	€ 111.741,00
Centrale termica-la- vanderia	1,24	€ 1.050,00	€ 1.304,10
Pompeiana valutata senza copertura	3,77	€ 1.050,00	€ 3.962,70
Autorimessa aperta	10,05	€ 1.050,00	€ 10.552,50
Giardino (fino a 25mq)	2,50	€ 1.050,00	€ 2.625,00
Eccedenze giardino (ol- tre i 25mq)	6,52	€ 1.050,00	€ 6.841,59
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.026,89
Valore corpo			€ 137.026,89
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.026,89
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.026,89

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione, auto- rimessa aperta e corte pertinen- ziale (giardino)	Abitazione di tipo civile [A2]	130,50	€ 137.026,89	€ 137.026,89

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%)	€ 20.554,03
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 419,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.780,35

spese stimate per la rimozione della copertura nel portico, rimozione e scarica della casetta del giardino, sistemazione umidità di risalita nelle muraure perimetrali esterne e sistemazione parziale della pittura, riverniciatura balconi e sporgenze tetto in legno, sostituzione porte interne e sostituzione pavimento prefinito in una camera

€ -11.960,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.312,68

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 100.000,00

Note finali dell'esperto:

L'abitazione, autorimessa e corte esclusiva (giardino) oggetto di stima è sito nel Comune di Fiume Veneto Via Hude n.58, facente parte di un edificio denominato "L5" composto da cinque unità abitative ed accessori, con area di pertinenza e sedime distinta al catasto terreni al foglio 26, mappale 414 Ente Urbano di mq 1.512.

L'abitazione è sita al catasto fabbricati nel foglio 26 mappale 414 sub.5, l'autorimessa mappale 414 sub.10 e sub.15 corte esclusiva del sub.5 nonchè sub.16 bene comune non censibile del mappale 414 dal sub. 1 al sub.3 dal sub.5 al sub.13 e dal sub.15 al sub.17 e mappale 413 dal sub.1 al sub.2, dal sub.5 al sub.8, dal sub.10 al sub.14 e dal sub.17 al sub.24 di cui atto formale di assegnazione alloggio da parte da di Società Cooperativa Edilizia rep. 99875/17955 di data 23/07/2003 del notaio Romano Jus.

Si rileva nell'atto formale di assegnazione di alloggio da parte di [REDACTED] che agli immobili vengono trasferiti i corrispondenti millesimi pari a 43,19 sulle parti comuni dell'intero complesso denominato "IL BORGO", come da tabella millesimale allegata all'atto del notaio Romano Jus in data 14/11/2002 Repertorio n.93571/16300

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 21/02/2018
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 12/04/2018
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratto mappa, visure catastali, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
- Allegato 5) Copia dell'atto formale assegnazione di alloggio da parte di [REDACTED] 99875/17955 del 23/07/2003 notaio Romano Jus
 - 5/1 Contratto di mutuo fondiario Rep. 3511/2405 del 18/03/2009 notaio Orazio Greco
 - 5/2 Atto di rinegoziazione del contratto di mutuo "cartolarizzato" di data 20/05/2014
 - 5/3 Copia del verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep.2229 in data 13/07/2017
 - 5/4 Copia atto di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione rep. n. 73169/12410 del 08-06-2000 Notaio Romano Jus
 - 5/5 Copia atto di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria rep. n. 77065/13109 del 30-11-2000 Notaio Romano Jus
 - 5/6 Copia atto di convenzione per l'attuazione e la modifica delle convenzioni sopra descritte rep. n. 143085/36539 del 30-12-2016 Notaio Romano Jus
 - 5/7 Atto giudiziario repertorio n. 24 del 31/12/2015 Tribunale di Treviso derivante da decreto ingiuntivo (ipoteca giudiziale) trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Pordenone in data 08/01/2016 Registro generale n. 132 e registro particolare n. 15
 - 5/8 Dichiarazione dell'amministratore di spese condominiali insolute consuntivo anno 2017 e pre

- ventivo anno 2018, tabella millesimale e Regolamento di Condominio
- Allegato 6) Concessione edilizia n. 00/003 rilasciata dal Comune di Fiume Veneto in data 12-06-2000; dichiarazione di Inizio attività per variante in corso d'opera presentata al Comune di Fiume Veneto con protocollo n. 014569 in data 12-08-2002; denuncia inizio attività protocollo n.6789 del 27-04-2002 per recinzione lungo via Fratte e lungo il confine lato est (pratica non rivenuta in Comune a Fiume Veneto); certificato di collaudo statico; dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico luce e forza motrice, impianto idrico sanitario e di riscaldamento; certificato di abitabilità pratica n. 00/003-3 del 04-02-2003 e articoli di sanatoria n. 4 e n. 16 della L.R. 19/2009;
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche della Zona B1 -Edifici e aree di centro urbano-
- Allegato 8) Estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e di Fiume Veneto - Provincia di Pordenone
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica del fabbricato
- Allegato 11) Planimetrie catastali con evidenziate delle difformità grafiche rispetto alla situazione esistente in loco e planimetria di progetto con evidenziate difformità edilizie

Data 27/04/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

?

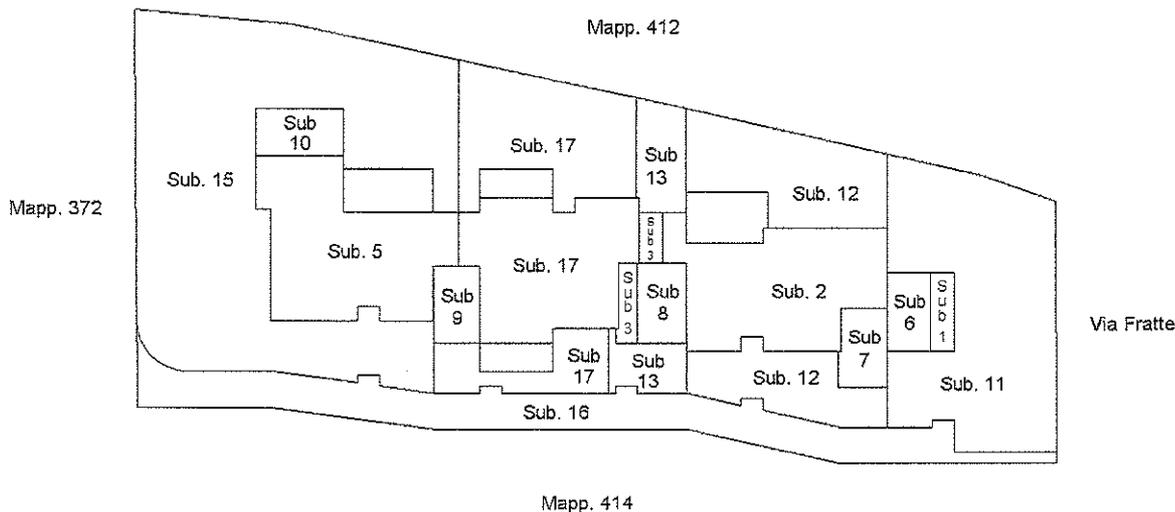
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Bortolin Roberto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 490

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

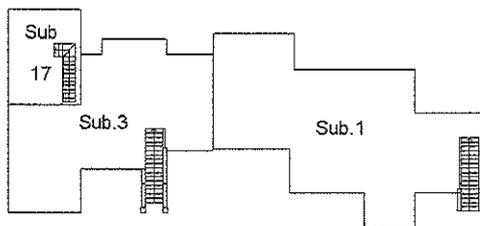
Comune di Fiume Veneto	Protocollo n. PN0127188 del 28/04/2011
Sezione: Foglio: 26 Particella: 414	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 26 MAPPALE 413



PIANTA PRIMO PIANO



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FIUME VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FIUME VENETO			26	414			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA FRATTE CIMP	SNC	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
2	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
3	VIA FRATTE CIMP	SNC	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
4						Immobile soppresso	
5	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
6	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
7	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
8	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
9	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
10	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
11	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			Partita speciale A	
12	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			Partita speciale A	
13	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			Partita speciale A	
14						Immobile soppresso	
15	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			Partita speciale A	
16	VIA FRATTE CIMP	SNC	T			Partita speciale A	
17	VIA FRATTE CIMP		T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 17

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000155702 del 06/09/2002

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

Via Fratte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 26
Particella: 414
Subalterno: 5

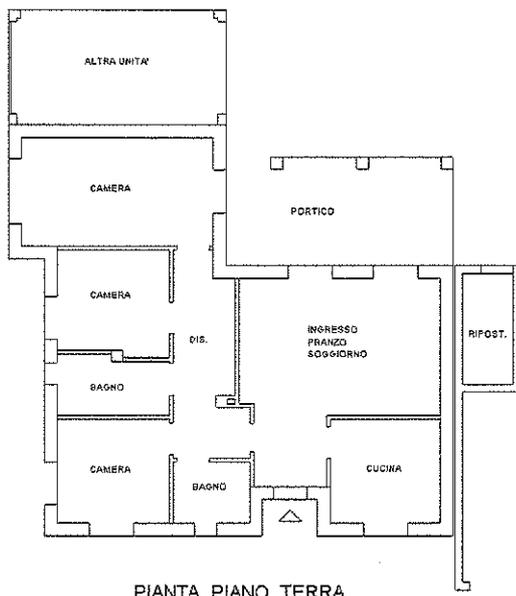
Compilata da:
Bortolin Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Sub. 5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2018 - Comune di FIUME VENETO (D621) - < Foglio: 26 - Particella: 414 - Subalterno: 5 >
VIA FRATTE CIMP SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000155702 del 06/09/2002

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

Via Fratte

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 414

Subalterno: 10

Compilata da:
Bortolin Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 490

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Sub. 10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2018 - Comune di FIUME VENETO (D621) - < Foglio: 26 - Particella: 414 - Subalterno: 10 >
VIA FRATTE CIMP SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti