

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:



N° Gen. Rep. **259/2017**

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

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 04726600267  
**Studio in:** Via A. Manzoni 13/C/5 - 33085 Maniago  
**Cellulare** 3485183407  
**Telefono:** 0427731354  
**Fax:** 0427731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Descrizione zona:** Comune della provincia di Pordenone, che si estende ad est del Capoluogo. L'ambito territoriale è quello di pianura (quota altimetrica media 20 m s.l.m.), situato tra i corsi della Livenza e del Tagliamento. Dal punto di vista idrografico, il comune è lambito dal Fiume e dal Sile. La superficie amministrativa, oltre all'agglomerato urbano che ospita la sede municipale, annovera le frazioni di Bannia, Cimpello, Pescincanna e Praturlone. Dal punto di vista urbanistico lo sviluppo è iniziato negli anni '60, stabilizzandosi nell'ultimo decennio tra gli 11 ed i 12 mila residenti. La percentuale di stranieri riferita al 2015 risulta inferiore al 7% della popolazione totale. La tipologia edilizia ricorrente è la casa singola con giardino e piccoli condomini. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle commerciali, in particolare per l'area a ridosso della SS 13 Pontebbana, industriali ed artigianali in aree poste nelle frazioni, oltre che agricole su una superficie abbastanza estesa. Dal punto di vista viario sono presenti importanti arterie stradali (Autostrada A28 e SS Pontebbana) e ferroviarie (linea Udine - Venezia).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Comune di Fiume Veneto, foglio n. 8, particella n. 725, subalterno n. 7, scheda catastale C1201/7 del 18-09-1997, indirizzo viale della Repubblica n. 103, piano S1 -T -1, comune Fiume veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq totale, escluse aree scoperte; 122 mq, rendita € 755,32.

[REDACTED] nata a [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. [REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Comune di Fiume Veneto, foglio n. 8, particella n. 724, subalterno n. 1, scheda catastale 2896/A del 14-10-1995, indirizzo viale della Repubblica n. 103, piano T, comune Fiume veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 54,23.

### 2. Possesso

**Bene:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa, Intesa San Paolo Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale della Repubblica n. 103 - Capoluogo - Fiume Veneto (PN) – 33080.

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 80.000,00

**Prezzo da occupato:** € //,00

Beni in Fiume Veneto (PN)  
Località/Frazione Capoluogo  
viale della Repubblica n. 103

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Capoluogo, viale della Repubblica n. 103**

Note: Appartamento al piano primo su palazzina, con autorimessa ricavata su altro corpo di fabbrica [C6]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Fiume veneto (PN) viale della Repubblica n. 103 - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: I signori [redacted] risultano coniugati alla data del [redacted], come si evince dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio servizi demografici - stato civile del comune di Corato (Allegato n. 1). Altresì risulta che il signor [redacted] risulta cancellato dai registri anagrafici presso il comune di Fiume veneto dal 18-10-2017, per irreperibilità anagrafica (Allegato n. 2).

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3 – 3l):**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] 1970 - [redacted]  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; MAZZILLI Giuseppe nato a Corato il 05-12- [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Comune di Fiume veneto, foglio n. 8, particella n. 725, subalterno n. 7, scheda catastale C1201/7 del 18-09-1997, indirizzo viale della Repubblica n. 103, piano S1 -T -1, comune Fiume veneto, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq totale, escluse aree scoperte, 122 mq, rendita € 755,32.

Derivante da: Immobile censito al catasto dei fabbricati in comune di Fiume veneto - foglio n. 8

- mappale n. 725 - subalterno n. 7 - piano S1 - T - 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 6,5 vani - rendita catastale €. 755,32. L'immobile deriva da: Catasto fabbricati - comune Fiume veneto - foglio n. 8 - mappale n. 725 subalterni n. 3 - 4 a seguito di VARIAZIONE, ristrutturazione, frazionamento e fusione del 18-09-1997 n. C01201.1/1997. I subalterni n. 3 - 4 del mappale n. 725 - foglio n. 8 derivano dal mappale n. 725 subalterno 2 graffato al mappale n. 724 (VARIAZIONE del 19-01-1989 n. 181/A1), che derivano a loro volta dal mappale n. 406 subalterno n. 2 graffato al mappale n. 492 subalterno n. 2 (VARIAZIONE del 03-03-1987 n. 1590/A1).

Confini: A nord ed est, per la porzione di acceso, con il mappale n. 724 sub. n. 3 - Bene comune non censibile. L'immobile è in sopraelevazione al mappale n. 725 subalterno n. 1 e risulta sottostante al mappale n. 725 subalterno n. 8.

Note: l'accesso all'immobile e la sua fruibilità sono consentiti da una serie di beni comuni non censibili:

- accesso da pubblica via: mappale n. 724 subalterno n. 3, bene comune non censibile ai sub. n. 1 - 2 del mappale n. 724 e al sub. n. 7 - 8 del mappale n. 725;
- ingresso ricavato sulla palazzina: mappale n. 725 sub. n. 10, bene comune non censibile al sub. 1 - 7 - 8 del mappale n. 725;
- vano scale: mappale n. 725 sub. n. 9, bene comune non censibile al sub. n. 7 - 8 del mappale n. 725;
- centrale termica: mappale n. 725 sub. 6, bene comune non censibile al sub. n. 7 - 8 del mappale n. 725.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] - [redacted]  
 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] nato a [redacted]  
 [redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Comune di Fiume veneto foglio n. 8, particella n. 724, subalterno n. 1, scheda catastale 2896/A del 14-10-1995, indirizzo viale della Repubblica n. 103, piano T, comune Fiume veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 54,23.

Derivante da: Immobile censito al catasto dei fabbricati in comune di Fiume veneto - foglio n. 8 - mappale n. 724 - subalterno n. 1 - piano T - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 25 mq - rendita catastale €. 54,23. L'immobile deriva da: Catasto fabbricati - comune Fiume veneto - foglio n. 8 - mappale n. 492 subalterno n. 1 (VARIAZIONE del 14-10-1995 n. 2896/A.1.)

Confini: Nord ed Est: foglio n. 8 - mappale n. 724 - sub. n. 3 - bene comune non censibile; Ovest: foglio n. 8 - mappale n. 724 - sub. n. 2; Sud: foglio n. 8 - mappale n. 406

Note: l'accesso all'immobile e la sua funzionalità sono consentiti dal mappale n. 724 subalterno n. 3, bene comune non censibile ai sub. n. 1 - 2 del mappale n. 724 e al sub. n. 7 - 8 del mappale n. 725.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Capoluogo - Zona residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole primarie e secondarie (Buona), Culturali e ricreativi (Sufficiente), Sportivi (Sufficienti).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna di rilievo.

**Attrazioni storiche:** Museo Storico Aeronautico Scientifico e Tecnologico Forze armate, chiesa parrocchiale di San Nicolò, mulino storico di Bannia, ex cotonificio Olcese, villa Chiaradia.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto urbano E17 100 m, Raccordo autostradale - Autostrada A28 500 m, Stazione ferroviaria Cusano linea Udine - Venezia 3,5 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Note: Da quanto si evince dal Certificato Stato famiglia cumulativo del 31-05-2018 risulta che a Fiume Veneto (PN) in viale della Repubblica n. 103 sono residenti oltre all'esecutata [REDACTED], i figli, [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 12-08-2001. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone - Ufficio territoriale di Pordenone, con comunicazione del 05-06-2018, non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile (Allegato n. 4).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 30-05-2018 non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate (Allegato n. 5 - 5c).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a rogito di [REDACTED] in data 27/09/2007 ai nn. 5355/2469; Iscritta a Pordenone in data 03/10/2007 ai nn. 18222/4517; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia Spa contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobile, a rogito di Ufficiale giudiziario in data 05/10/2017 ai nn. 3145, trascritto a Pordenone in data 12/10/2017 ai nn. 13308/9058.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con autorimessa

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non risulta.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non risulta.

**Millesimi di proprietà:** non risulta.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati ai seguenti aspetti:

1. unità immobiliare in condominio privo di ascensore, posta al secondo piano;
2. rampa di scale condominiale caratterizzata da larghezza insufficiente.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** //

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto l'impianto non risulta manutentato da oltre due anni.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** //

**Avvertenze ulteriori:** In data 14-05-2018 è stata richiesta all'ufficio tecnico del comune di Fiume Veneto l'attestazione, ai sensi dell'art. 40 e 41 della legge 47/85, di Insussistenza di provvedimenti sanzionatori sull'immobile. Alla data odierna il succitato ufficio comunale non ha prodotto quanto richiesto (Allegato n. 6).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** [redacted] a [redacted] - proprietario 1/1 dal 26/11/1965 al 30/03/1998. In forza di divisione immobiliare - a rogito [redacted], in data 26/11/1965, ai nn. 10856.

Note: con la divisione viene assegnata a [redacted] la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Fiume veneto identificato al foglio n. 8 mappale n. 29/b di 1060 mq. il mappale n. 406/b di 230 mq, mappale n. 406/c sub 2 (scheda 440987 del 17-11-1965) con il diritto di sopraelevazione, in comune con la proprietà assegnata a [redacted] la corte distinta al mappale n. 406/c di 130 mq.

**Proprietari:** [redacted] nata a [redacted] - proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] nato a [redacted] - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 30/03/1998 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 30/03/1998, ai nn. 6332; trascritto a Pordenone, in data 11/04/1998, ai nn. 4607/3367.

Note: con il presente atto vengono trasferiti gli immobili identificati al catasto dei fabbricati in comune di Fiume veneto - foglio n. 8 - mappale n. 725 - subalterno n. 7 (categoria A/2) e mappale n. 724 - subalterno n. 1 (categoria C/6).

**7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 7 - 7)):**

Numero pratica: 8/1960

Intestazione: [redacted] residenti a [redacted] via [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: realizzazione di fabbricato in muratura ad uso abitazioni, a due piani, oltre a scantinato ed alla soffitta - foglio n. 8 - mappale n. 29

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 12/09/1960.

Rilascio in data 16/09/1960.

Abitabilità in data 30/12/1962 al n. di prot. 8/1960.

NOTE: dalla documentazione contenuta nel fascicolo della Ditta su indicate depositato presso il comune di Fiume Veneto, non sono stati riscontrati gli elaborati grafici relativi alle opere autorizzate e realizzate.

Numero pratica: 123/1986

Intestazione: [redacted] - residente a Fiume veneto - viale della Repubblica n. 94.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: di costruzione di copertura di garage a servizio dell'abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 12/06/1986 al n. di prot. 5418

Rilascio in data 21/07/1986 al n. di prot. 5418

Numero pratica: 067/05

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di opere di manutenzione straordinaria ad unità immobiliari residenziali, concernenti la sostituzione di serramenti interni ed esterni ed il rinnovamento generalizzato di finiture interne.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 21/03/2005 al n. di prot. 4389

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità prospettiche relative ai fori di porte-finestre ricavati sulle facciate sud e nord, al posto rispettivamente di finestra singola e di porta singola.

Regolarizzabili mediante pratica di Edilizia libera asseverate, redatta da professionisti abilitati, che prevede rilievo, restituzione grafica, collaudo statico, richiesta di nuova agibilità, oltre a sanzione, bolli e diritti di segreteria.

Descrizione delle opere da sanare: riduzione a conformità delle opere ai sensi dell'art. 51 comma n. 3 della L.R. 19/2009.

Pratica di riduzione a conformità - Edilizia libera asseverata: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: non sono rilevabili ulteriori difformità, in quanto non reperibile gli elaborati grafici autorizzati presso gli uffici del comune di Fiume veneto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: la difformità edilizia emerge, come indicato dai tecnici dell'ufficio di edilizia privata del comune di Fiume veneto, per confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici autorizzati, depositati presso l'archivio del comune in concomitanza di ulteriore intervento che ha interessato il maggior immobile (Pratica protocollo n. 2678 dell'11-04-1973 - ditta BASSET Pierino residente a Fiume veneto in viale della Repubblica - Autorizzazione per la sistemazione di una civile abitazione - foglio n. 8 mappale n. 406).

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:         | variante n. 24 - 26 modificato dalla Variante 43, app. delibera Consigliare n. 94 del 29-10-2009 e pub. BUR n. 48 del 02-12-2009, e Variante 45, app. delibera Consigliare n. 73 del 14-06-2010, pub. BUR n. 27 del 07-07-2010, della variante 49 approvata con delibera consigliere n. 75 del 07-11-2011 e pub. BUR n. 47 del 23-11-2011 dalla variante n. 51 approvata con delibera di C.C. n. 48 del 30-07-2012 e pub. BUR n. 33 del 16-08-2012. |
| Zona omogenea:                   | B2 - Aree parzialmente edificate/di completamento   |
| Strumento urbanistico Adottato:  | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:         | Adottate con delibera Consigliare n. 42 del 25 agosto 2008, Approvate con delibera consigliere n. 22 del 23 marzo 2009, Modificate ai sensi della delibera di giunta regionale n. 1174  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
|                               | del 21.05.2009, Esecutive dal 11.06.2009 a seguito della pubblicazione nel BUR n. 23 del 10.06.2009.  |
| Zona omogenea:                | B2 - Aree parzialmente edificate/di completamento   |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Sono così definite le aree del territorio comunale parzialmente edificate, di completamento o anche di prima espansione dei centri.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO Residenziale Servizi Alberghiera Direzionale comprese le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricreativa con esclusione di dancing e discoteche;</li> <li>- sanitaria e assistenziale;</li> <li>- istruzione;</li> <li>- ricerca tecnico-scientifica;</li> <li>- commerciale al dettaglio;</li> <li>- servizi ed attrezzature collettive.</li> </ul> <p>CATEGORIE DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Ristrutturazione edilizia</p> <p>COMUNE DI FIUME VENETO P.R.G.C. VARIANTE ALLE NORME N. 60 Ampliamento Nuova costruzione ATTUAZIONE: DIRETTA o CONVENZIONATA (ove prescritto, art 7 lettera B) PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI</p> <p>Indice fondiario massimo: 1 mc/mq o pari all'esistente.</p> <p>Rapporto di copertura massimo: 40%.</p> <p>Altezza massima: 9,50 m.</p> <p>Distanza dai confini minima: 5 m o a confine.</p> <p>Distanza dalle strade minima: 8 m.</p> <p>Distanza fra pareti finestrate: minima 10 m.</p> <p>Distanza tra edifici minima: 10 m o pari all'esistente in caso di Manutenzione, Risana-mento, Ristrutturazione, Demolizione con ricostruzione.</p> <p>Volume commerciale massimo: 40%.</p> <p>Volume residenziale minimo: 30%.</p> <p>In caso di attività commerciali, al di sotto dei 1500 mq di superficie di vendita, dovrà esserci un'adeguata dotazione di parcheggi, così come previsto all'art. 21 del DPR n. 069/Pres del 23/3/2007, attuativo della LR 29/2005, e s.m.i.</p> <p>In caso di singoli interventi che superino i 1500 mq di superficie di vendita, qual ora ammessi dal piano comunale di settore per il commercio, debbono rispettarne i limiti quantitativi imposti dal piano di settore vigente. Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, le aree da riservare a parcheggio secondo gli standard, possono essere ridotte fino ad un massimo del 70%. Tale</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>percentuale in riduzione va stabilita di volta in volta in accordo con gli Uffici comunali competenti, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico (art. 18 sesto comma L.R. 29/2005).</p> <p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI - In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 150 mc per adeguamento igienico - sanitario, da concedere una tantum a partire dalla data del 01.07.2002 che non concorre al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento e comunque fatti salvi diritti di terzi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- E' concessa l'edificazione di nuovi accessori funzionali o per il tempo libero (uno per alloggio) con altezza massima di 3 m e superficie coperta massima pari a 30 mq, e comunque nel rispetto delle distanze e dei distacchi stabiliti dal Codice Civile.</li> <li>- In caso di interventi su edifici esistenti valgono gli allineamenti, le altezze, le distanze dalla strada e dai confini esistenti e consolidati, anche se difformi da quelli stabiliti dalle norme di Piano.</li> <li>- In caso di interventi su manufatti e aree ad uso produttivo <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianale, ma ricadenti in zona B2, vale quanto stabilito al successivo articolo "Edifici Produttivi all'interno delle zone B".</li> </ul> </li> </ul> <p>AMBITI PERIMETRATI (ex zone "C") Negli ambiti perimetrati (ex zone "C") individuati all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "B", valgono le modalità di attuazione ed i parametri già previsti dal Piano Attuativo originario, fino a quando non vengano revocati i PA originari. All'interno di ogni singolo ambito, nel rispetto comunque degli indici e parametri già previsti, è sempre possibile trasformare in destinazione residenziale le diverse altre destinazioni eventualmente previste dal Piano Attuativo.</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mc/mq o pari all'esistente.  |
| Rapporto di copertura:  | 40%  |

|   |        |
|---|--------|
| Altezza massima ammessa:                    | 9,50 m |
| Residua potenzialità edificatoria:          | NO     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI     |

**Note sulla conformità:** nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] di cui al punto Appartamento con autorimessa**

Trattasi di appartamento sito a Fiume veneto (PN) in viale della Repubblica n. 103 - con parte abitativa disposta al primo piano, locali accessori al piano seminterrato accessibili dall'esterno ed autorimessa separata, ricavata al piano terra in altro edificio contiguo.

Il condominio, che ospita n. 3 unità immobiliari, è elevato su n. 3 piani fuori terra ed n. 1 seminterrato. La parte abitativa è posta ai piani, mentre nel seminterrato sono ricavate le cantine ed un locale accessorio comune (autoclave e centrale termica dell'unità eseguita). L'accesso dalla pubblica via è garantito da un varco, privo di cancellata, che conduce all'area scoperta condominiale, in parte adibita a giardino con alberature ad alto fusto ed in parte alla viabilità di servizio ai vani accessori (cantina, centrale termica) e garage. L'edificio presenta strutture verticali in muratura di blocchi forati in laterizio (con intercapedine nella parete a nord), poggiate su fondazioni e su muratura dell'interrato in conglomerato cementizio. I solai di piano sono del tipo S.A.P. ed il tetto è a più falde a padiglione in laterocemento, con copertura in tegola di cotto. Sono inoltre presenti terrazzini, con parapetti in ringhiera metallica. Le facciate sono rifinite in marmorino chiaro. Nella facciata ad est, tre gradini conducono ad un terrazzino antistante l'androne che ospita il portoncino d'ingresso al vano scale che porta ai piani. L'immobile è sprovvisto di ascensore e le scale hanno una larghezza limitata, di poco superiore ad un metro. Lo scoperto comune alle unità immobiliari confina su tutti i lati con altri lotti edificati. Sul retro del condominio è presente un manufatto elevato ad un solo piano fuori terra, sul quale sono ricavati i garage, di cui uno afferente al bene eseguito.

Il fabbricato condominiale è stato edificato all'inizio degli anni sessanta (nulla osta per esecuzione lavori edili del 16-09-1960 - autorizzazione di abitabilità del 30-12-1962). Il livello di finitura riscontrato non è di pregio e rispecchia gli standards abitativi delle abitazioni civili non di lusso dell'epoca. Lo stato di conservazione del compendio immobiliare non è ottimale, mostrando qualche segno di degrado in più punti (terrazzini, garage, facciata, accesso ai vani accessori sul retro).

#### APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di esecuzione è internamente articolato in n. 8 vani fisici di altezza media al soffitto di m 2,80, come di seguito identificati: Ingresso-atrio, soggiorno, cucina, atrio zona notte, n. 3 camere, n. 1 bagno, oltre a n. 3 terrazze.

Ingresso-atrio: di forma allungata e cieco (dimensioni m 4,18 x 1,59), dà accesso al soggiorno, alla cucina, al terrazzino lato est ad alla zona notte. Soggiorno: vano di forma rettangolare (dimensioni m 4,00 x 4,84), che prende luce da finestra e porta finestra che dà sul terrazzo lato sud. La stanza comunica con la cucina mediante ampia apertura chiudibile con serramento a scomparsa. Cucina: locale di forma rettangolare (dimensioni m 4,00 x 3,60) che prende luce da porta vetrata che dà sul terrazzino lato sud. E' presente parete attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate e gas metano. Atrio zona notte: a forma pressoché rettangolare (dimensioni m 1,59 - 2,03 x 2,50), prende luce da serramento vetrato che dà sull'atrio d'ingresso, garantendo l'accesso alle camere ed al bagno. Camera matrimoniale: quadrata (dimensioni m 4,00 x 4,00) con finestra a tre ante. Cameretta: rettangolare (dimensioni m 3,60 x 4,00) con finestra a tre ante. Camera con terrazzino: rettangolare (dimensioni m 4,04 x 4,16) con porta finestra che conduce al terrazzino lato nord. Bagno: rettangolare (dimensioni m 2,03 x 2,94) finestrato. Sono presenti sanitari in ceramica bianca, quali il wc con cassetta esterna, il bidet, il lavandino e vasca in metallo smaltato, il tutto accessoriato con rubinetterie cromate. E' presente attacco e scarico per lavatrice. Terrazzo lato sud: di for-

ma rettangolare (dimensioni m 12,24 x 1,27) con ringhiera e corrimano in metallo verniciato, accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Terrazzo lato est: a forma di "L" (dimensioni 1,59 x 1,10 + 7,00 x 1,27), con ringhiera e corrimano in metallo verniciato e tendaggio avvolgibile a braccio, accessibile dall'atrio d'ingresso. Terrazzino lato nord: di forma rettangolare (dimensioni m 1,27 x 4,13) con ringhiera metallica, accessibile dalla camera.

Al piano seminterrato sono presenti un locale accessorio adibito a cantina ad uso esclusivo dell'unità e la centrale termica ad uso promiscuo, accessibili solo dall'esterno mediante rampa di scale a tre gradini. La cantina è di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 5,00 x 4,14 + 2,76 x 2,00), con un'altezza di circa m 2,00. Il vano prende luce da una finestra con inferriata sul lato nord. La parte muraria è finita ad intonaco e tinteggiata con tempera chiara. Il serramento d'ingresso è in metallo verniciato, formato da cassa, telaio e tamponamento in ferro e vetro nella parte superiore.

#### GARAGE

Il locale è ricavato su fabbricato elevato ad un solo piano fuori terra, contiguo all'edificio di residenza. Il manufatto ospita complessivamente n. 3 autorimesse, di cui n. 2 accessibili dallo scoperto comune all'unità eseguita. Le strutture verticali sono realizzate in blocco cementizio intonacato, poggiate su fondazione in conglomerato cementizio, con solaio di piano e del tetto in laterocemento. Il tetto è disposto a quattro falde, con manto di copertura in tegola di cotto marsigliese. Le pareti esterne sono rifinite in marmorino di colore giallo ocra chiaro. Internamente il vano è rifinito in intonaco al civile, con tinte a tempera bianca e pavimentazione in cemento liscio. La pianta del vano è rettangolare (dimensioni m 4,79 x 4,72) e l'altezza del soffitto m 2,87. Il locale prende luce da una finestra che dà sul lato est. I serramenti d'accesso sono rappresentati da un basculante in metallo a comando manuale e da un portoncino pedonale.

#### Dettaglio

##### TINTE

Zona giorno: pareti di color azzurro sfumato, effetto rasato di calce, e soffitti a tempera bianca.

Zona notte: pareti di color salmone sfumato, effetto rasato di calce, e soffitti bianchi. Camere: n. 2 con effetti cromatici color salmone sfumato e n. 1 con colore blue e bianco, tutte con soffitti a tempera bianca.

Bagno: alzata e soffitto rifinito a tempera bianca. Cantina e Garage: tempera bianca.

##### PAVIMENTAZIONE

Zona giorno piastrelle quadrate (dimensioni cm 30 x 30) di color bianco e -grigio celeste, disposte a scacchiera e posate accostate, con battiscopa, ove presente, color celeste.

Camere: parquet formato da listelli piccoli di rovere, disposti a quadri contrapposti costituiti ciascuno da n. 5 listelli (cm 12 x 12), con cornice perimetrale in legno chiaro.

Bagno: piastrelle quadrate monocottura (cm 20 x 20) di tonalità rosa, fugate e rivestimento murale con piastrelle chiare di forma rettangolare (cm 20 x 25) posate accostate.

Terrazzini: mattonelle rettangolari in marmo chiaro.

Cantina: monocottura quadrate di colore beige posate accostate.

Garage: pavimentazione in cemento liscio.

##### SERRAMENTI

Serramenti appartamento:

Ingresso condominiale: portoncino a due ante, di cui una fissa con vetro bugnato, realizzato con cassa, telaio e fascette in legno ed inserzione di vetri prendiluce.

Ingresso appartamento: portoncino ad anta singola con cassa, telaio e fascette in legno e porta in legno chiaro tamburato. Il sistema di chiusura è a serratura singola, con cilindro tradizionale in ottone, con pomolo esterno e maniglia interna.

Finestre e portefinestre: formate da cassa, telaio, fascette e serramento in lega metallica-pvc color bianco, con vetrocamera all'inglese, guarnizioni in gomma e ferramenta in lega metallica color bianco; alcuni serramenti sono dotati di sistema di apertura anta ribalta. I fori sono dotati alla base di piane in cemento e sono difesi da tapparelle in pvc verde, con cassetta di avvolgimento in legno verniciato bianco.

Porte interne: formate da cassa, telaio, fascette e serramento in legno chiaro tamburato. Sono inoltre presenti una porta a scomparsa divisoria tra il soggiorno e la cucina ed un serramento a due ante con prendiluce superiore divisorio tra la zona giorno e notte, entrambe con tamponamento in vetro satinato. La ferramenta (maniglia e copri foro) è realizzata in lega metallica ottonata.

Serramenti dei vani accessori.

Cantina: portoncino ad anta singola verniciato verde, formato da cassa e telaio in metallo, con tamponamento in lamiera e vetro nella parte superiore.

Centrale termica: portoncino ad anta singola verniciato verde, formato da cassa e telaio in metallo, con tamponamento in lamiera grecata e forata verniciata verde.

Garage: Basculante in metallo verniciato verde per accesso carraio, formato da cassa, telaio e tamponamento in lamiera grecata, con apertura manuale. Porta pedonale: portoncino ad anta singola color verde, formato da cassa, telaio, fascette e tamponamento inferiore in lega metallica e superiore in vetro satinato. Finestra a tre ante color verde sul lato est.

#### IMPIANTI

Impianto termico: [REDACTED] - potenza nominale 28,5 kW, per acqua sanitaria e riscaldamento, con funzionamento a gas metano, installato nel 2000 nel vano tecnico al piano seminterrato (bene comune non censibile). L'impianto è realizzato sottotraccia con tubazioni metalliche, a servizio di tutti i vani ad uso abitativo. I caloriferi sono in lamiera metallica stampata e verniciata color panna, dotati di valvole sprovviste di testina termostratica. E' presente un unico interruttore termostatico centralizzato di fabbricazione bpt. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto. Non esigibile la dichiarazione di conformità. E' inoltre presente stufa a pellets, con camino in acciaio.

Impianto di climatizzazione: Non Presente.

Impianto idrico: L'edificio è dotato di impianto idrico con autoclave, posto nella centrale termica. Non esigibile la dichiarazione di conformità.

Rete fognaria: La rete fognaria comprende la raccolta delle acque nere e di quelle saponate, che vengono raccolte dalla rete condominiale e conferite su quella pubblica.

Impianti elettrici: L'impianto elettrico della parte abitativa è stato di recente oggetto di manutenzione straordinaria, che ha previsto l'adeguamento del quadro elettrico, la sostituzione dei frutti di interruttori e prese. I frutti sono prevalentemente di fabbricazione Vimar mod. idea grigio con relative placche abbinata, in parte riadattati su scatole a muro tonde preesistenti.

Impianto elettrico vani accessori vetusto.

Impianto elettrico garage: realizzato con canaline, cavi e frutti. Impianto funzionante. Per gli impianti elettrici non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto antenna TV: presente. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: Presente borchia di derivazione. Non accertabile la funzionalità. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico: Presente, con unità interna (solo audio) installata nei pressi dell'ingresso. Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: Non Presente.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] Comunione dei Beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### Condizioni generali dell'immobile:

Nel 2005 (DIA del 21-03-2005) sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria, che hanno riguardato la sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed il rinnovamento di parte delle finiture interne (pavimenti della zona giorno, atrio notte e bagno), dimensione riprofilatura dei fori interni, aggiornamento dell'impianto elettrico, tinteggiature e decorazione dei vani.

Allo stato attuale la manutenzione risulta carente per quanto di seguito rilevato: distacco di tinte ed intonaci da soffitto e pareti (cucina, camere e bagno), a causa di infiltrazioni di acqua ed umidità; terrazzini con distacco di mattonelle della pavimentazione e ringhiere arrugginite; pavimentazioni in legno fruste, segnate e macchiate, con distacco di elementi lignei; impianto elettrico della centrale termica e dell'autorimessa posticcio; serramenti dei locali accessori (cantina e centrale termica) fatiscenti e danneggiati; ultimo intervento di manutenzione e verifica del gruppo termico documentato risale al 19-12-2011.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio immobiliare un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

#### Divisibilità in lotti

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una rilevante complementarità economica tra la parte abitativa ed il garage. Infatti, trattasi di un appartamento situato in periferia di un comune di provincia, che richiede ordinariamente l'auto come mezzo di trasporto per gli spostamenti. Pertanto l'esigenza di un posto auto, o meglio di un ricovero e custodia per la stessa ed per gli altri eventuali mezzi di trasporto privati, risulta spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale, influenzando sensibilmente il prezzo d'acquisto. A tal proposito il sito oggetto di valutazione risulta sprovvisto di posto/i auto assegnato/i e nelle vicinanze non sono presenti parcheggi pubblici.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

| Destinazione         | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Vani principali      | sup lorda di pavimento | 1,00   | 113,00                 | € 750,00        |
| Terrazzini e balconi | sup lorda di pavimento | 0,25   | 6,75                   | € 750,00        |
| Canina e accessori   | sup lorda di pavimento | 0,20   | 6,40                   | € 750,00        |

126,15

#### Accessori:

Appartamento con autorimessa - Superficie complessiva di 25,00 mq  
Valore a corpo: € 8.000,00.

1. Autorimessa - Note: Trattasi di unità immobiliare ricavata su edificio separato dal bene principale ad uso abitativo, posto comunque nelle vicinanze a quest'ultimo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

#### 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; Banca dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Fiume veneto. Beni comparabili presenti

in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione con autorimessa in uso oscilla tra i 700 ed i 1050 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate sede di Pordenone.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa autorimessa [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.881,88.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Vani principali                                   | 113,00                        | € 750,00               | € 84.750,00               |
| Terrazzini e balconi                              | 6,75                          | € 750,00               | € 5.062,50                |
| Cantina e accessori                               | 6,40                          | € 750,00               | € 4.800,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 94.612,50               |
| Manutenzione carente, detrazione del 5,00%        |                               |                        | € -4.730,63               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 89.881,88               |
| Valore accessorio (autorimessa)                   |                               |                        | € 8.000,00                |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 97.881,88               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 97.881,88               |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>                    | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda mq</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento con autorimessa | Abitazione di tipo civile [A2] con annessa autorimessa [C6] | 126,15                     | € 97.881,88                          | € 97.881,88                   |

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e all' assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.682,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.699,59

Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) € 80.000,00

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

Data generazione:

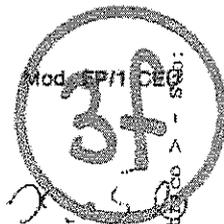
10-09-2018 17:09:51

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini

MODULARIO  
P. - Catasto - 421



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune FIUME VENETO

Via/piazza Viale della Repubblica n. 103

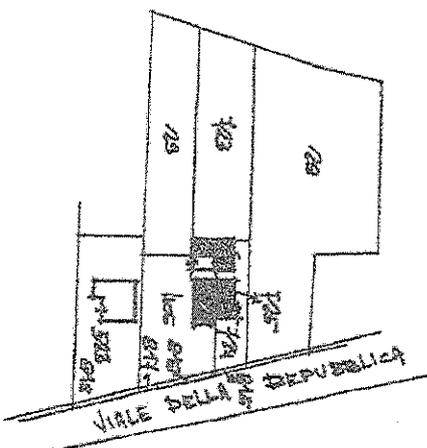
C.T. Sez. Fgl. 8 Mapp. 724-725

C.E.U. Sez. Fgl. 8 Mapp. 724-725

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 2000

Tipo mappale n. 5865 del 30/11/88



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo *C. 1201/9*

L'operatore

IL TECNICO

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

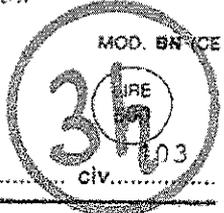




MODULARIO  
F. fig. mod. 487

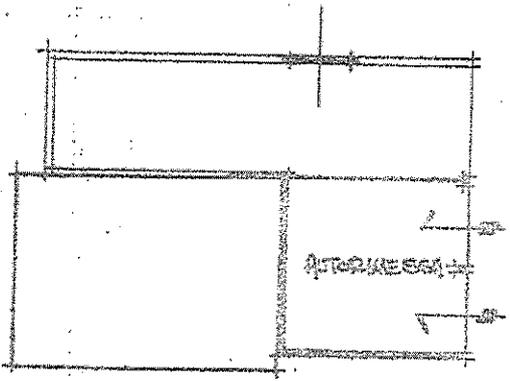


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

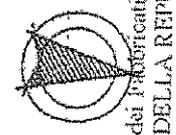
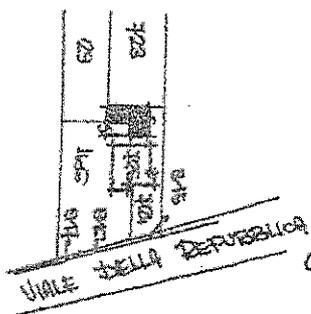


Planimetria di u.i.u. in Comune di PIUME VENETO via le Della Repubblica

**PIANTA PIANO TERRA**  
1:250



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000  
FOGLIO 8 MAPPALE 724



SCALA DI 1:2000

Comune di PIUME VENETO (DGCI) - < Foglio: 8 Particella: 724 - Subalterno 1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

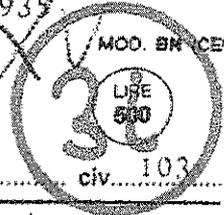
Compilata dal Geom. BERTOLO Carmelo  
(Titolo, cognome o nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
 F. fig. rend. 407

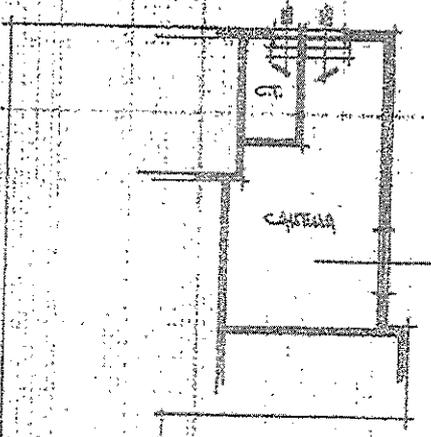


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

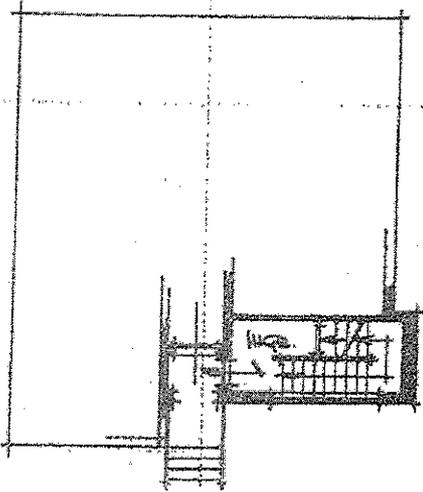


Planimetria di u.l.u. in Comune di **FIUME VENETO** via della Repubblica

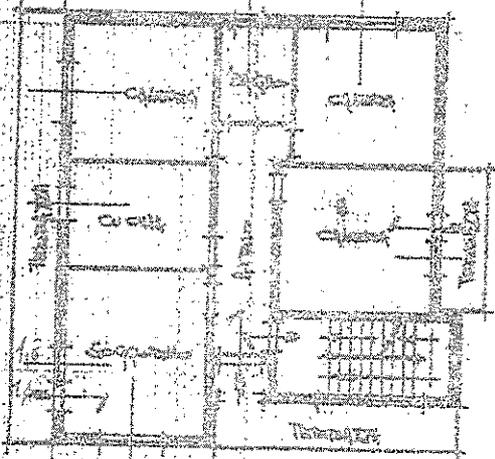
**PIANTA SEMITERRATO**  
 h. 2.00



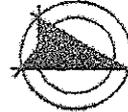
**PIANTA PRIMO PIANO**  
 h. 2.50



**PIANTA PRIMO PIANO**  
 h. 2.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
 (Titolo, cognome e nome)  
**BERTOLO Carmelo**

RISERVATO ALL'UFFICIO



*C. Bertolo*  
 12

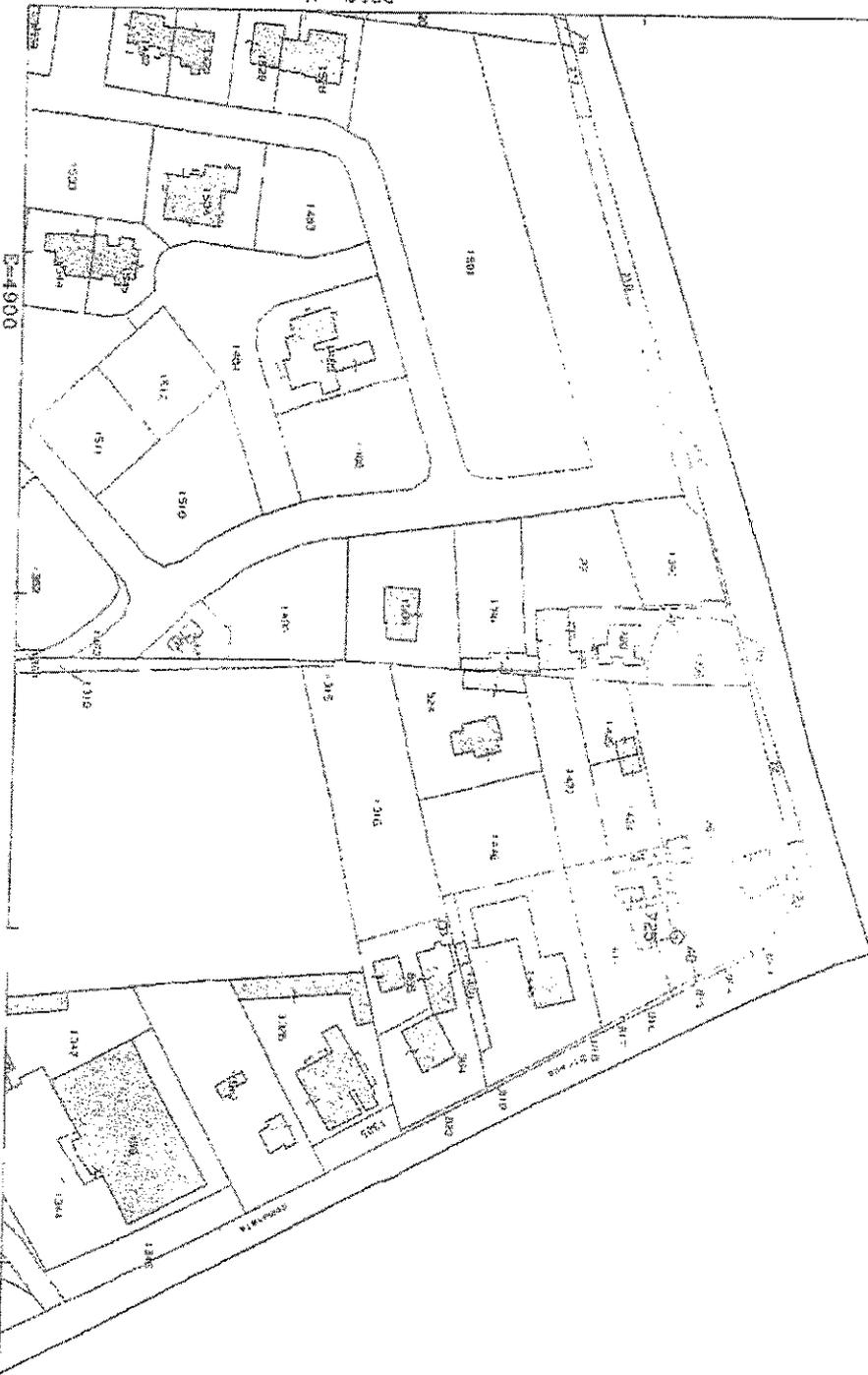
Situazione al 30/05/2018 - Comune di FIUME VENETO(D621) - < Foglio: 8 Particella: 725 - Subalterno: 7 >  
 UFFICIO DELLA REPUBBLICA n. 103 piano: SI-T-1.

32

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

Via 1° (0.90 euro)

N=-2400



E=49300

I Particella: 725

Comune: FIUME VENETO  
Foglio: 8

Scala originale: 1:3000  
Dimensione cornice: 534 000 x 376 000 metri

8-Sal-2016 18 51 7  
Pro: n. TR2275/2016