
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, - Intesa San Paolo Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **82/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
corte esclusiva

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 Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata in [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] L'immobile è sito al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 458 Ente urbano di mq 225,00, foglio 13, particella 458, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Tramontina n. 27, piano terra, comune Pordenone, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 72 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 195,22

2. Possesso

Bene: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA, Intesa San Paolo Spa, Friulcassa S.P.A.
-Cassa di Risparmio Regionale, L'impiantistica di [REDACTED]
DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano,
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Corpo: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Tramontina n. 27 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

Prezzo da libero: € 98.700,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, 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 dal Dott. Francesco Tonon e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 16/10/2018, 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 informazioni presso il Comune di Pordenone per le modalità delle opere da sanare (realizzate senza permessi di costruire), ispezioni ipotecarie e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione
Via Tramontina n. 27

Lotto: 001 - Abitazione con corte esclusiva

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 con corte esclusiva (cortile e giardino).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Tramontina n. 27

Note: Trattasi di una abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino) oggetto di stima sita nel Comune di Pordenone Via Tramontina n. 27 distinta in catasto fabbricati nel foglio 13 mappale 458 sub. 2 di proprietà per 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e di proprietà di 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] (catasto terreni foglio 13 mappale 458 Ente urbano di mq 225,00)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pordenone Via Tramontina n. 27 - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted] -

Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale con [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

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

[redacted] - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale con [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata in [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]. L'immobile è sito al catasto terreni nel foglio 13 di Pordenone mappale 458 Ente urbano di mq 225,00, foglio 13, particella 458, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Via Tramontina n. 27, piano terra, comune Pordenone, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 72 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 195,22

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 5 e atto di divisione allegato 5/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a Nord con il mappale 709, a Est mappale 278, a Sud Strada Via Tramontina e Ovest mappale 776

Note: la planimetria catastale non identifica lo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna, la presenza di un porticato fronte via Tramontina e di un ripostiglio con porticato nel lato Nord del fabbricato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non identifica lo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna, la presenza di un porticato fronte via Tramontina e di un ripostiglio con porticato nel lato Nord del fabbricato; per regolarizzare il fabbricato in mappa si rende inoltre necessaria la presentazione del tipo mappale

Regolarizzabili mediante: tipo mappale, planimetria e docfa

Descrizione delle opere da sanare: difformità come descritte nelle soprascritte irregolarità tipo mappale, planimetria e docfa, cassa, iva e diritti catastali: € 2.377,70

Oneri Totali: € 2.377,70

Note: onorario stimato per una competenza del tipo mappale di € 1100.00 per il tipo mappale + € 600.00 per planimetria catastale e docfa + 5% cassa € 80.00 + iva 22% € 369,60 + spese di diritti catastali € 200.00 -esente iva - per un complessivo di € 2.377,70

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino) oggetto di stima sita nel Comune di Pordenone Via Tramontina n. 27 distinta in catasto fabbricati nel foglio 13 mappale 458 sub. 2 di proprietà per 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e di proprietà di 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] catasto terreni foglio 13 mappale 458 Ente urbano di mq 225,00)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: alla data del sopralluogo sono presenti mobili ed arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulcassa S.P.A. -Cassa di Risparmio Regionale contro

[redacted] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di notaio

Volpe Claudio in data 17/09/2007 ai nn. 6760/2254; Registrato a Pordenone in data 19/09/2007

ai nn. 10191/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2007 ai nn. 17436/4354; Importo ipoteca: € 266.000,00; Importo capitale: € 133.000,00; Note: vedasi allegato 5/1 e 9/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] eventuale comproprietario non esecutato [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pordenone; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 15/07/2009 ai nn. 819/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2009 ai nn. 16490/3228; Importo ipoteca: € 3.500,00; Importo capitale: € 773,42; Note: vedasi allegato 9/4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] eventuale comproprietario non esecutato [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pordenone; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 24/07/2009 ai nn. 904/2009; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2009 ai nn. 16491/3229; Importo ipoteca: € 8400,00; Importo capitale: € 4465,81; Note: vedasi allegato 9/5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza; A rogito di Tribunale di Vicenza in data 22/09/2011 ai nn. 3055/2011; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2012 ai nn. 3791/496; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 30.000,00; Note: vedasi allegato 9/6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano contro [redacted] [redacted] eventuale comproprietario non esecutato [redacted]; Derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; A rogito di Equitalia Nord S.P.A. in data 23/01/2013 ai nn. 105/9113; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/01/2013 ai nn. 1420/152; Importo ipoteca: € 128.478,36; Importo capitale: € 64.239,18; Note: vedasi allegato 9/7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA contro [redacted] [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/07/2017 ai nn. 1031; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2017 ai nn. 9100/1672; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 19.595,13; Note: vedasi allegato 9/8.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE SCPA contro [redacted] [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 24/03/2018 ai nn. 742 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/04/2018 ai nn. 5628/4224; vedasi allegato 9/9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro [redacted] [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 24/07/2018 ai nn. 2142 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2018 ai nn. 14487/10556; vedasi allegato 9/10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [redacted]; eventuale comproprietario non esecutato: [redacted]

Derivante da: Ruolo; A rogito di Equitalia Servizi di riscossione SPA in data 29/05/2017 ai nn. 943/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2017 ai nn. 7243/1283; Importo ipoteca: € 109.610,78; Importo capitale: € 54.805,39; Note: vedasi allegato 9/11.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non risulta possibile la presentazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è privo del libretto di impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica necessari per l'invio telematico al SIRAPE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted]
nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in comunione
legale dei beni con [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di com-
pravendita - a rogito di Notaio Claudio Volpe , in data 17/09/2007, ai nn. 6759/2253; registrato
a Pordenone, in data 19/09/2007, ai nn. 10195/1T; trascritto a Pordenone, in data 20/09/2007,
ai nn. 17435/10186.

Note: vedasi allegati n. 5 e n. 9/1

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted]
nata a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in comunione
legale dei beni con [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione -
a rogito di Notaio Gaspare Gerardi , in data 29/05/2009, ai nn. 53858/19922; registrato a Por-
denone, in data 26/06/2009, ai nn. 1743/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/06/2009, ai nn.
9170/6095.

Note: vedasi allegato n. 5/2 e n. 9/3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato ante al 01/09/1967

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

NOTE: fabbricato costruito alla data del 30/11/1952 come rilevato nel dettaglio degli alloggi del Comune di Pordenone e preesistente alla data del 01/09/1967 come indicato nell'atto di compravendita Rep. 6759/2253 del notaio Claudio Volpe di data 17/09/2007 con opere abusive eseguite dagli esecutari dopo l'acquisto dell'immobile pertanto si rende necessaria una Scia in

sanatoria alternativa al permesso di costruire e precisamente piano casa per l'ampliamento della zona ingresso cucina con un'oblazione minima di € 1.200,00, senza costo di costruzione e diritti di segreteria di € 50,00; sanatoria del porticato fronte strada ai sensi della L.R. 19/2009 articolo 58 comma 3 fino alla costruzione di mc 200,00 con un'oblazione di € 619,20 per un totale complessivo di € 1869,20 e rimane in dubbio la possibilità di sanare il ripostiglio con porticato nel retro del fabbricato in quanto alla data odierna manca il rispetto della distanza di ml 3,00 tra fabbricati come previsto dal codice civile, manca la distanza minima di ml 5,00 dal confine in base alle norme urbanistiche e dovrà essere controllata per sicurezza la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate in base alla legge nazionale "il tutto sanabile" con l'accordo del proprietario confinante del mappale 776 con l'unione dei fabbricati esistenti e autorizzazione del proprietario confinante del mappale 709 per la distanza dal confine (alla data odierna il sottoscritto ritiene di valutare quest'ultima parte di fabbricato ripostiglio e porticato con un valore di mercato ridotto al 50% per l'incertezza di quest'ultima parte di sanatoria sempre rientrante nella L.R. 19/2009 articolo 58 comma 3 senza nessuna ulteriore oblazione). Al termine della sanatoria dovrà essere richiesta l'agibilità dell'immobile con allegate tutte le dichiarazioni/certificazioni degli impianti e collaudo statico.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra del fabbricato sono state eseguite modifiche interne ed esterne con opere di straordinaria manutenzione agli impianti, cappotto esterno, serramenti interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti il tutto senza nessun titolo abitativo; si rilevano dei abusi edilizi nella presenza di un porticato in fronte strada via Tramontina e di un ripostiglio con porticato nel lato Nord del fabbricato; per regolarizzare il fabbricato si rende necessaria la presentazione di una Scia in sanatoria alternativa al permesso di costruire come descritto nel quadro delle pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria alternativa al permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte precedentemente

pratica Scia in sanatoria con piano casa e L.R. 19/2009 art. 58 comma 3 compreso rilievo di piante prospetti del fabbricato e agibilità: € 5.764,50

oblazione e diritti comunali: € 1.869,20

Oneri Totali: € 7.633,70

Note: pratica Scia in sanatoria alternativa al permesso di costruire con piano casa e L.R. 19/2009 art. 58 comma 3 compreso rilievo di piante e prospetti del fabbricato, dichiarazioni/certificazioni degli impianti, agibilità e spese per un onorario di € 4.500,00 + cassa 5% € 225,00 + iva 22% € 1.039,50 + oblazioni e diritti di € 1869,20 per un totale complessivo di € 7.633,70

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

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1.5 Residenziale a moderata densità ricadente inoltre in ambito alla verifica degli ostacoli legato alla presenza dell'aviosuperficie

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 patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna**

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)

Trattasi di una abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino) oggetto di stima sita nel Comune di Pordenone Via Tramontina n. 27 distinta in catasto fabbricati nel foglio 13 mappale 458 sub. 2 di proprietà per 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e di proprietà di 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] catasto terreni foglio 13 mappale 458 Ente urbano di mq 225,00). Sono presenti difformità catastali ed edilizie.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pordenone [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale con [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Pordenone [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: in comunione legale con [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **288,49**

E' posto al piano: terra e soffitta al primo piano

L'edificio è stato costruito nel: ante al 01/09/1967 con porzioni di fabbricato abusivo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007/2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Tramontina n. 27 Pordenone; ha un'altezza utile interna

di circa m. ml 2.80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente/buono

Condizioni generali dell'immobile: al piano terra del fabbricato sono state eseguite modifiche interne ed esterne con opere di straordinaria manutenzione agli impianti, cappotto esterno, serramenti interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti il tutto senza nessun titolo abilitativo; si rilevano dei abusi edilizi nella presenza di un porticato in fronte strada via Tramontina e di un ripostiglio con porticato nel lato Nord del fabbricato; per regolarizzare il fabbricato si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale e di una Scia in sanatoria alternativa al permesso di costruire con i limiti come descritto nel quadro delle pratiche edilizie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non rilevabili condizioni: da completare con il manto di copertura in cotto - Note: il valore dell'immobile ha tenuto in considerazione il mancato completamento del manto di copertura in cotto
Solai	tipologia: solaio del piano soffitta in latero cemento e copertura in legno condizioni: da normalizzare - Note: manca da completare sopra la guaina in cartone catramato il manto di copertura in cotto
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente nell materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: mancano il certificato di regolare esecuzione dell'impianto elettrico per l'apri cancello pedonale e per la motorizzazione del cancello carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: balconi materiale protezione: compensato marino condizioni: buone - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: porte interne in laccato bianco condizioni: buone - Note: nella camera principale si rileva la mancanza di un coprifilo
Manto di copertura	materiale: guaina in cartone catramato coibentazione: non rilevabile condizioni: da completare - Note: è stato rimosso il manto di copertura in tegole ed installata una guaina in cartone catramato (copertura da completare/normalizzare)
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni pieni con cappotto esterno da cm 8 coibentazione: cappotto in polistirene rivestimento: rivestimento esterno colorato condizioni: buone - Note: da completare la parete retro fabbricato in prossimità della porta di accesso secondario
Pavim. Esterna	materiale: pavimento in "sasso del Piave" in fronte fabbricato e cemento sui altri lati condizioni: sufficienti - Note: nessuna

Pavim. Interna	<p>materiale: pavimento in legno posato sopra l'esistente e piastrelle nei bagni condizioni: buone</p> <p>- Note: manca la finiture tra il pavimento in legno dell'ingresso e le piastrelle del pavimento camera</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: scuretto in legno condizioni: buone</p> <p>- Note: nessuna</p>
Portone di ingresso secondario	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: nessuno condizioni: buone</p> <p>- Note: la porta d'ingresso nel retro fabbricato è del tipo blindato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: buone</p> <p>- Note: nessuna</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità</p>
Antifurto	<p>tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: da verificare condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità</p>
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità (all'interno del bagno si rileva in contatore elettrico)</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p> <p>- Note: manca il certificato di conformità</p>

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: manca il certificato di conformità

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- Note: manca il certificato di conformità e la manutenzione della caldaia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	70,65	1,00	70,65	€ 1.450,00
soffitta al primo piano non collegata ai vani principali	sup lorda di pavimento	63,98	0,10	6,40	€ 1.450,00
giardino e area di pertinenza fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 1.450,00
giardino e area di pertinenza eccedenza oltre ai 25 mq	sup lorda di pavimento	98,00	0,02	1,96	€ 1.450,00
porticato "abusivo" fronte abitazione	sup lorda di pavimento	3,59	0,35	1,26	€ 1.450,00
porticato "abusivo" retro abitazione	sup lorda di pavimento	9,17	0,35	3,21	€ 725,00
tetto a sbalzo "abusivo" fronte porticato retro abitazione	sup lorda di pavimento	7,98	0,20	1,60	€ 725,00
ripostiglio "abusivo" retro abitazione	sup lorda di pavimento	10,12	0,60	6,07	€ 725,00

Mq 288,49

Mq 93,64

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita 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 Pordenone;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.450,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Osservatorio quotazioni immobiliari Pordenone e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1450,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente le buone finiture delle opere di manutenzione straordinaria eseguite all'interno del fabbricato compreso di cappotto esterno; l'ottima posizione dell'immobile rispetto al centro storico della città -circa 1.50 chilometri-; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti; la dotazione di recinzioni con nuovo cancello pedonale con videocitofono, nuovo cancello carraio completo di apertura motorizzata nonché la valutazione ha tenuto in considerazione i materiali che compongono la copertura con travi in legno, nuovi pannelli in compensato marino in sostituzione delle vetuste tavole e manto di copertura con guaina in sostituzione delle tegole in cotto (copertura da completare con nuove tegole)

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino). Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.897,25.

la valutazione dell'immobile ha tenuto in considerazione le ottime finiture delle opere di manutenzione straordinaria eseguite all'interno del fabbricato compreso di cappotto esterno; l'ottima posizione dell'immobile rispetto al centro storico della città -circa 1,50 chilometri-; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti; la dotazione di recinzioni con nuovo cancello pedonale con videocitofono, nuovo cancello carraio completo di apertura motorizzata nonchè la valutazione ha tenuto in considerazione i materiali che compongono la copertura con travi in legno, nuovi pannelli in compensato marino in sostituzione delle vetuste tavole e manto di copertura con guaina in sostituzione delle tegole in cotto da normalizzare con l'installazione di nuove tegole. Alle opere abusive eseguite dagli esecutati dopo l'acquisto dell'immobile si rende necessaria una Scia in sanatoria alternativa al permesso di costruire e precisamente piano casa per l'ampliamento della zona ingresso cucina con un'oblazione minima di € 1.200,00, senza costo di costruzione e diritti di segreteria di € 50,00; sanatoria del porticato fronte strada ai sensi della L.R. 19/2009 articolo 58 comma 3 fino alla costruzione di mc 200,00 con un'oblazione di € 619,20 per un totale complessivo di € 1869,20 e rimane in dubbio la possibilità di sanare il ripostiglio con porticato nel retro del fabbricato in quanto alla data odierna manca il rispetto della distanza di ml 3.00 tra fabbricati come previsto dal codice civile, manca la distanza minima di ml 5.00 dal confine in base alle norme urbanistiche e dovrà essere controllata per sicurezza la distanza minima di ml 10.00 tra pareti finestrate in base alla legge nazionale il tutto sanabile con l'accordo del proprietario confinante del mappale 776 con l'unione dei fabbricati esistenti e autorizzazione del proprietario confinante del mappale 709 per la distanza dal confine (alla data odierna il sottoscritto ritiene di valutare quest'ultima parte di fabbricato ripostiglio e porticato con un valore di mercato ridotto al 50% per l'incertezza di quest'ultima parte di sanatoria sempre rientrante nella L.R. 19/2009 articolo 58 comma 3 senza nessuna ulteriore oblazione). Al termine della sanatoria dovrà essere richiesta l'agibilità dell'immobile con allegate tutte le dichiarazioni e certificazioni degli impianti e collaudo statico.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra	70,65	€ 1.450,00	€ 102.442,50
soffitta al primo piano non collegata ai vani principali	6,40	€ 1.450,00	€ 9.280,00
giardino e area di pertinenza fino a 25 mq	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
giardino e area di pertinenza eccedenza oltre ai 25 mq	1,96	€ 1.450,00	€ 2.842,00
porticato "abusivo" fronte abitazione	1,26	€ 1.450,00	€ 1.827,00
porticato "abusivo" retro abitazione	3,21	€ 725,00	€ 2.327,25
tetto a sbalzo "abusivo" fronte porticato retro abitazione	1,60	€ 725,00	€ 1.160,00

Ripostiglio "abusivo" 6,07 € 725,00 € 4.400,75
retro abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 127.904,50
Valore corpo € 127.904,50
Valore accessori € 0,00
Valore complessivo intero € 127.904,50
Valore complessivo diritto e quota € 127.904,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con corte esclusiva (cortile e giardino)	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,64	€ 127.904,50	€ 127.904,50

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%) € 19.185,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.011,40

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 98.707,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 98.700,00

Note finali dell'esperto:

L'abitazione con corte esclusiva oggetto di stima è sita nel Comune di Pordenone Via Tramontina n. 27 distinta in catasto fabbricati nel foglio 13 mappale 458 sub. 2 di proprietà per 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] ed 1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

l'immobile è prevenuto alla parte eseguita con atto di compravendita del notaio Claudio Volpe Rep. 6759/2253 di data 17/09/2007 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 20/09/2007 Registro Generale 17435 e Registro particolare 10186 e atto di divisione del notaio Gerardi Gaspare Rep. 53858/19922 di data 29/05/2009 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2009 Registro Generale 9170 e Registro particolare 6095; sono presenti difformità catastali per le quali si rende necessaria una variazione e "difformità edilizie sanabili" con una Scia in sanatoria come descritto nel quadro delle partiche edilizie.

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 16/10/2018
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 22/10/2018
- Allegato 3) Documentazione fotografica del 22/10/2018 e del 09/11/2018
- Allegato 4) Estratto mappa, visure e planimetria catastale con elenco immobili
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 6759/2253 del 17/09/2007 notaio Claudio Volpe
 - 5/1 Contratto di mutuo Fondiario Rep. 6760/2254 del 17/09/2007 notaio Claudio Volpe
 - 5/2 Atto di divisione Rep. 53858/19922 del 29/05/2009 notaio Gerardi Gaspare
- Allegato 6) fabbricato costruito alla data del 30/11/1952; ante al 01/09/1967 con "opera abusive da sanare"
- Allegato 7) Estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona B1,5 residenziale a moderata densità e ambito interessato alla verifica degli ostacoli secondo le disposizioni dell'art. 23 DM 01/02/2006 legato alla presenza dell'aviosuperficie
- Allegato 8) Estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate di Pordenone
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi con opera edilizie realizzate senza nessun titolo abilitativo rilasciato dal Comune

Portogruaro 27/11/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

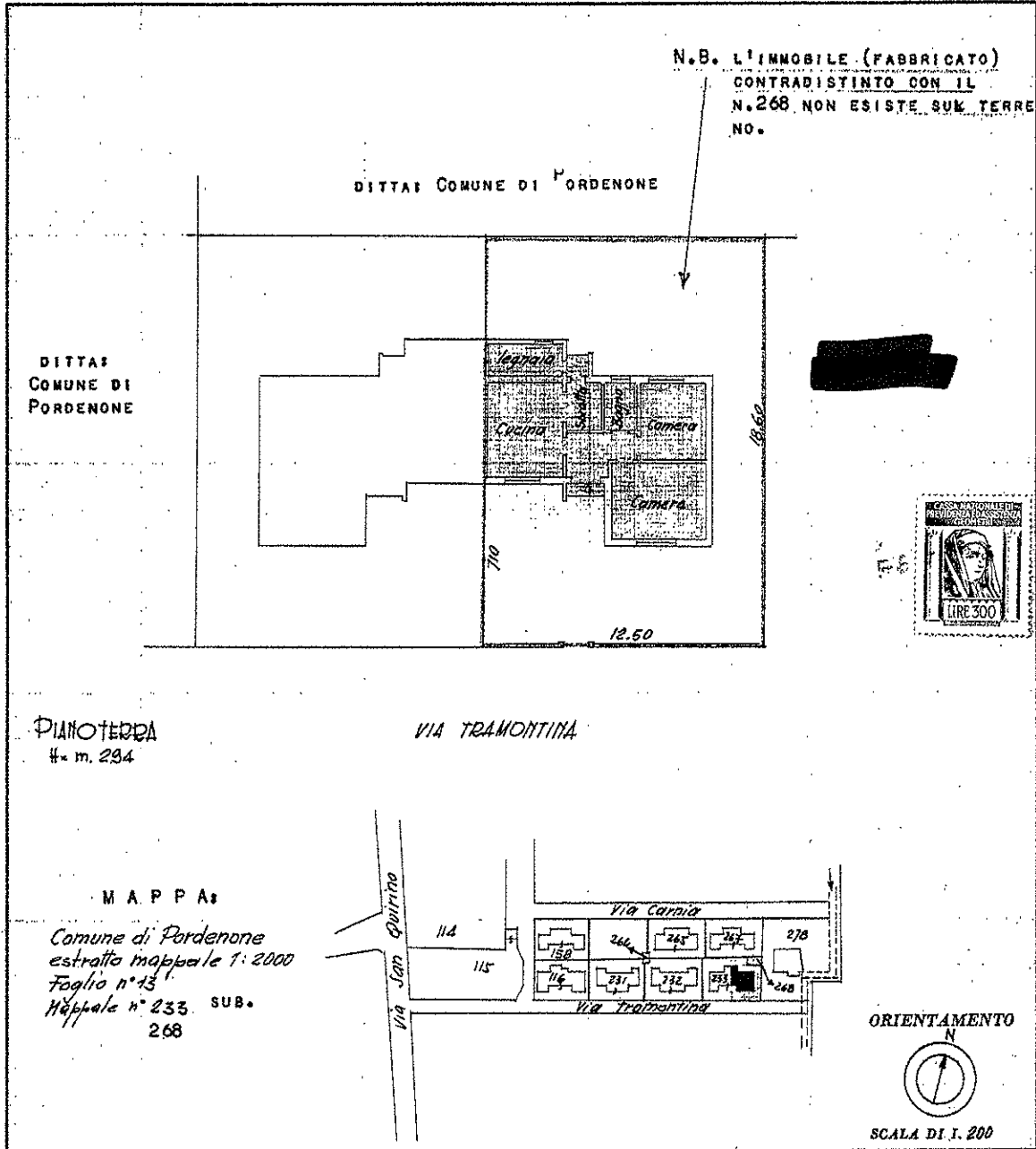
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via TRAMONTINA
Ditta COMUNE DI PORDENONE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	SCHEDA N. 0295078
446/65	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LIGAMARI BASILIO
Iscritto all'Albo della ESTRA TAG. TO
della Provincia di UDINE
DATA 2 GENNAIO 1965
Firma: Ligamari Basilio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 13 - Particella: 458 - Subalterno: 2 >
VIA TRAMONTINA n. 27 piano: T.