
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 147/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via F.Petrarca 10 - 33085 Maniago
Telefono: 0427731354
Cellulare: 3485183407
Fax: 0427731354
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED] (1) Proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 21, particella 1003, subalterno 1, scheda catastale 3776/B del 28/11/1986, indirizzo via Monte San Michele, piano Scantinato - Terra - Primo, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie Totale: 269 mq - Totale escluse aree scoperte: 258 mq, rendita € 1.394,43, [REDACTED]
[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; comune San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1003, subalterno 2, scheda catastale 3776/B del 28/11/1986, indirizzo via Monte San Michele, piano Scantinato, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie Totale: 30 mq, rendita € 108,46, [REDACTED]
[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/11/1986 [REDACTED] (1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/11/1986, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1003, subalterno 3, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.190 mq.

2. Possesso

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078:

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Creditori Iscritti: Non specificato.

5. Comproprietari

Beni: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotti: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Misure Penali: Non specificato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monte San Michele 10 - Lugugnana - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) – 33078.

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 312.000,00

Prezzo da occupato: € //,00

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Lugugnana**
via Monte San Michele 10

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: Abitazione con autorimessa.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Lugugnana, via Monte San Michele 10.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - [redacted] Allegato n. 1).

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati: (Allegato n. 2 – 2n)

Intestazione: [redacted]

- (1) Proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni, comune San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1003, subalterno 1, scheda catastale 3776/B del 28/11/1986, indirizzo via Monte San Michele, piano Scantinato - Terra - Primo, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie Totale: 269 mq - Totale escluse aree scoperte: 258 mq, rendita € 1.394,43.

Derivante da: Intestati: [redacted]

[redacted] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; VARIAZIONE del 28/11/1986 n. 3776/B.1/1986 in atti del 12/12/1997 Prog. Fin. art. 36/97 - CLS - NOT.8546/97; Impianto meccanografico del 30/06/1987 VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2003 n. 1692.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 42817) VARIAZIONE TOPONOMASTICA. VARIAZIONE DEL 09/09/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: pubblica via Monte San Michele; Est: foglio n. 21 - particella n. 1085; Sud: pubblica via Trento; Ovest: foglio n. 21 - particella n. 990.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

- (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; [redacted]

[redacted] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; comune San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1003, subalterno 2, scheda catastale 3776/B del 28/11/1986, indi-

rizzo via Monte San Michele, piano Scantinato, comune San Vito al Tagliamento , categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie Totale: 30 mq, rendita € 108,46.

Derivante da: Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni; VARIAZIONE del 28/11/1986 n. 3776/B.1/1986 in atti del 12/12/1997 Prog. Fin. art. 36/97 - CLS - NOT.8546/97; Impianto meccanografico del 30/06/1987 VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2003 n. 1693.1/2003 in atti dal 17/02/2003 (protocollo n. 42818) VARIAZIONE TOPONOMASTICA. VARIAZIONE DEL 09/09/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: pubblica via Monte San Michele; Est: foglio n. 21 - particella n. 1085; Sud: pubblica via Trento; Ovest: foglio n. 21 - particella n. 990.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- (1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/11/1986 [REDACTED]

[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 05/11/1986, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 21, particella 1003, subalterno 3, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.190 mq.

Derivante da: Intestati: dall'impianto meccanografico: [REDACTED]

[REDACTED] - fino al 28/11/1984 - Foglio n. 21 - Particella n, 1003 - Qual./Cl.: Gelseto 3 - Superficie 2.370 mq; Intestatari dal 28/11/1984: [REDACTED]

[REDACTED] - (1) Proprietà in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (1)

Proprietà in regime di comunione dei beni per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/1984 - Voltura n. 117.1/1985 in atti dal 14/11/1997 - Repertorio n. 10731 - Rogante: Pascatti - Sede: San Vito al Tagliamento - Registrazione: UR - Sede: Pordenone n. 7848 del 13/12/1984 - Foglio n. 21 - Particella n, 1003 - Qual./Cl.: Gelseto 3 - Superficie 2.370 FRAZIONAMENTO n. 111284 in atti dal 11/05/1990 - Foglio n. 21 - Particella n. 1003 - Qual./Cl.: Gelseto 3 - Superficie 1.190 mq; TIPO MAPPALE del 05/11/1986 n. 6916.1/1986 in atti dal 28/01/2003 (protocollo n. 13579) (Allegato n. 3 - 3b).

Confini: Nord: pubblica via Monte San Michele; Est: foglio n. 21 - particella n. 1085; Sud: pubblica via Trento; Ovest: foglio n. 21 - particella n. 990.

Note: Bene non censibile (corte annessa) comune ai sub. 1. e 2.

Conformità catastale: (Allegato n. 4)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vano accessorio - Difformità planimetriche.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCCA e nuovo Elaborato Planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Sono state rilevate difformità relative allo sviluppo planimetrico dell'edificio al piano seminterrato, concernenti il magazzino accessibile dal disimpegno e ricavato sulla proiezione del sovrastante soggiorno al piano terra.

DOCCA con restituzione grafica in planimetria: € 350,00.

Oneri Totali: € 350,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un contesto urbano che, senza soluzione di continuità, collega periferia al centro storico del capoluogo di Comune. La zona è di tipo residenziale a media densità di urbana,

con edifici residenziali singoli e/o a schiera, prevalentemente a due piani fuori terra, e piccoli condomini. La zona è tranquilla e poco trafficata, in quanto la viabilità interna alla quartiere e di servizio allo stesso.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento; Pordenone ed Udine nel raggio di circa 30 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna di rilievo.

Attrazioni storiche: Nessuna di rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria - linea Casarsa delle Delizie - Portogruaro a 1,2 km, Trasporto Urbano 300,00 m, Autolinee extraurbane 3,00 km.

Servizi offerti dalla zona: Panificio, supermercati, ferramenta, farmacia, biblioteca, ospedale, municipio, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

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

Note: Come si evince dallo Stato di Famiglia e di Residenza (Allegato n. 5) risulta che presso l'immobile siano residenti l'esecutata [redacted] (marito) e [redacted] (figlio maggiorenne).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ricerche esperite presso la conservatoria dei registri immobiliari al 10/05/2016 non sussistono ulteriori gravami attivi oltre a quelli sotto richiamati (Allegato n. 7 - 7a).

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted], Friulcassa Spa - Cassa di Risparmio Regionale contro [redacted]. Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2007 ai nn. 5637/1422; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: [redacted]

[redacted] - per la quota di 1/2 [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted]. Derivante da: Sentenza di Condanna - Tribunale di Venezia; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/09/2009 ai nn. 12865/2398; Importo ipoteca: € 142.123,82; Importo capitale: € 105.312,15; Note: [redacted]

Il presente pignoramento viene trascritto per la somma di euro 154.956,22 oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria sul capitale pari ad euro 144.300,00 successivi al 20-09-2013. La signora [redacted] inoltre, ha un ulteriore credito nei confronti della debitrice [redacted] pari ad euro 18.402,43, oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria sul capitale pari ad euro 18.000,00 successivi al 20-09-2013. Il tutto oltre le spese legali liquidate in complessivi euro 2.099,30, oltre oneri fiscali e previdenziali e successive occorrenti. In data 15-07-2014 è stato notificato atto di precetto in rinnovazione per un importo complessivo di euro 201.640,53 oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria dal 25-06-2014 all'effettivo saldo, le spese di notifica e quelle successive con i relativi compensi professionali di avvocato in caso di esecuzione. [redacted]

Proprietario 1/2.

Il presente pignoramento viene trascritto per la somma di euro 154.956,22 oltre ad interessi legali e rivalutazione monetaria sul capitale pari ad euro 144.300,00 successivi al 20-09-2013. La signora [redacted] inoltre, ha un ulteriore credito nei confronti della debitrice [redacted] pari ad euro 18.402,43, oltre agli interessi legali e rivalutazione monetaria sul capitale pari ad euro 18.000,00 successivi al 20-09-2013. Il tutto oltre le spese legali liquidate in complessivi euro 2.099,30, oltre oneri fiscali e previdenziali e successive occorrenti. In data 15-07-2014 è sta-

to notificato atto di precetto in rinnovazione per un importo complessivo di euro 201.640,53 oltre agli interessi ed alla rivalutazione monetaria dal 25-06-2014 all'effettivo saldo, le spese di notifica e quelle successive con i relativi compensi professionali di avvocato in caso di esecuzione. [redacted] Proprietario 1/2.

Il presente pignoramento viene trascritto per la somma di euro 200.927,65, oltre ad interessi e rivalutazione monetaria dal 19-01-2015 all'effettivo saldo, le spese di notifica e quelle successive con i relativi compensi professionali di avvocato in caso di esecuzione. La debitrice [redacted] è proprietaria degli immobili descritti nel quadro "B" della presente nota coniugata in regime di comunione legale con il signor [redacted]. Si precisa che la presente nota ricalca Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili del 17-09-2014 n. Rg. 10164 - Rp. 7608, estendendo il gravame all'intera proprietà del bene identificato in comune di San Vito al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 1003 - subalterni n. 1 e 2, in quanto la sig.ra [redacted] risulta in regime di comunione dei beni con il marito [redacted].

Il presente pignoramento viene trascritto per la somma di euro 200.927,65, oltre ad interessi e rivalutazione monetaria dal 19-01-2015 all'effettivo saldo, le spese di notifica e quelle successive con i relativi compensi professionali di avvocato in caso di esecuzione. La debitrice [redacted] è proprietaria degli immobili descritti nel quadro "B" della presente nota coniugata in regime di comunione legale con il signor [redacted]. Si precisa che la presente nota ricalca Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili del 17-09-2014 n. Rg. 10164 - Rp. 7608, estendendo il gravame all'intera proprietà del bene identificato in comune di San Vito al Tagliamento - foglio n. 21 - particella n. 1003 - subalterni n. 1 e 2, in quanto la sig.ra [redacted] risulta in regime di comunione dei beni con il marito [redacted].

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: In merito si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione potrebbe essere sottoposta all'adattabilità ai requisiti di legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica dell'edificio non è stato riscontrato. Altresì non è stato possibile procedere alla sua redazione in quanto non esigibile il libretto dell'impianto e la certificazione di avvenuta verifica periodica dei fumi.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto potuto accertare e dalla documentazione richiesta e dimessa dal dirigente dell'area assetto del territorio del comune di San Vito al Tagliamento (Allegato n. 6), al 23-02-2016 non risulta siano stati adottati provvedimenti sanzionatori per il fabbricato sito in via Monte San Michele 10, distinto al catasto al foglio n. 21 - particella n. 1003 - subalterni n. 1-2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietario ante ventennio al 28/11/1984. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Fabricio in data 06/12/1955 ai nn. 12942 - registrato a San Vito al Tagliamento in data 14/12/1955 ai nn. 417.

Note: Trattasi di terreni agricoli.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] Proprietaria 1/1 [redacted]

Proprietario 1/1. dal 28/11/1984 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di accettazione tacita di eredità a rogito di Notaio dott. Giovanni PASCATTI in data 28/11/1984 ai nn. 10731/3697 - trascritto a Pordenone in data 21/12/1984 ai nn. 12166/9993.

Note: Trattasi di un terreno edificabile facente parte della lottizzazione [redacted] regolarmente approvata, sita in comune di San Vito al Tagliamento ed identificata al catasto dei terreni in comune di San Vito al Tagliamento (come da tipo di frazionamento n. 1112/84 del geom. Flaborea che in copia fotostatica trovasi allegato sub. A al precedente rogito del Notaio dott. Giovanni PASCATTI del 02-10-1984 n. 10206/3530 registrato a Pordenone il 19-10-1984 al n. 6669 - Modello I) - foglio n. 21 - particella n. 1003 (ex 1003/A) gelseto - sup. ettari 0.11.90 e della superficie rilevata di mq 1.030.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione (L. 28-01-1977 n. 10

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione di un fabbricato d'abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 22/07/1985 al n. di prot. //

Rilascio in data 18/10/1985 al n. di prot. 8948

Numero pratica: Concessione (L. 28-01-1977 n. 10)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione di una recinzione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 03/02/1986 al n. di prot. //

Rilascio in data 27/02/1986 al n. di prot. 1350

Numero pratica: Concessione (L. 28-01-1977 n. 10)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: variante alla concessione rilasciata in data 18-01-1985 n. 8948 di prot., inerente la costruzione di un fabbricato d'abitazione.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 15/10/1986 al n. di prot. //

Rilascio in data 04/12/1986 al n. di prot. 12352

Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità / Agibilità

Per lavori: rilascio del certificato di abitabilità del nuovo fabbricato di abitazione

Presentazione in data 05/12/1986 al n. di prot. //

Abitabilità/agibilità in data 05/02/1987 al n. di prot. 8948/85-12352/86

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetriche - Magazzino del piano interrato non riscontrato sulla tavola del progetto autorizzato (Allegato n. 4).

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, rilievo e restituzione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Al piano semi-interrato è stata riscontrata la presenza di vano non autorizzato, costituito da magazzino accessibile dal disimpegno. Trattasi di vano cieco che presenta dimensioni di circa mq 38 ed altezza al solaio di piano di m 1,82.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sezione e Lievi difformità prospettiche - Soggiorno in subsidenza rispetto a quanto riscontrato nella tavola del progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, rilievo e restituzione grafica, oltre a sanzione.

Descrizione delle opere da sanare: Il vano soggiorno al piano terra risulta subsidente rispetto a quanto riportato nella sezione del progetto autorizzato. In particolare il vano risulta ad una quota inferiore al piano di circa cm 35, rimanendo comunque costanti le quote delle altezze misurate sull'intradosso.

SCIA in sanatoria, corredata elaborati grafici, oltre a sanzione: € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le irregolarità edilizie riscontrate, in difformità al progetto autorizzato pare siano sanabili con SCIA in sanatoria ed oblazione di sanzione, previo ottenimento di parere favorevole da parte dell'ufficio Area assetto del Territorio del comune di San Vito al Tagliamento. Del caso il magazzino non potrà essere regolarizzato, si dovrà procedere con l'accecamento dell'accesso allo stesso.

7.2

Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con D.P.R. 0315/Pres del 15.10.2002
Zona omogenea:	B2 - E' costituita dalle aree consolidate e di espansioni dei centri abitati caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale.
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:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	8,5 m
Volume massimo ammesso:	1785
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità: //

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione con autorimessa.**

Il bene è costituito da un'abitazione con autorimessa inserita in un lotto con ampio giardino di pertinenza recintato. L'immobile è accessibile dalla pubblica via Monte San Michele al civico n. 10 mediante cancelletto pedonale e cancellata carraia. L'edificio presenta strutture verticali in muratura costituite da mattoni e tramezze in laterizio, con interposizione di pannelli di poliuretano, intonacate e poggiate su fondazioni a trave rovesciate, solaio di piano e del tetto in laterocemento, con soletta coibentata con pannelli di stiferite (ad eccezione del solaio intermedio); tetto disposto su più falde sfalsate. Il manto di copertura è realizzato in elementi curvi di cotto. Sul circa metà del perimetro (lato ovest, nord ed est) sono presenti superfici a portico. Le facciate sono rifinite in gran parte con intonaco al civile tinteggiato di bianco e parte con rivestimento a mattone faccia vista (pareti sotto il porticato). Esternamente l'edificio è dotato camminamento e marciapiede fino all'eccesso pedonale in soletta di cemento con rivestimento in piastrelle fugate di color cotto.

Il fabbricato risulta edificato negli anni ottanta (abitabilità 1987). Recentemente sono stati aggiornati l'impianto termico (anni duemila) e l'impianto elettrico. Il livello di finitura riscontrato è elevato, mentre quello di manutenzione risulta mediamente accettabile, in quanto alla necessità di provvedere al ripasso del manto di copertura (si evidenziano limitate infiltrazioni con lievi distacchi di tinte dalla londa del tetto). L'edificio insiste su un lotto di terreno di forma di trapezio rettangolo con una superficie di circa mq 1.190 al lordo della porzione edificata.

La parte abitativa, posta su due livelli, vanta una superficie lorda a pavimento complessiva di circa mq 249,00, oltre a circa mq 99,00 di porticato. Al piano terra lo spazio interno è suddiviso in nove vani fisici costituiti da ingresso, atrio con vano scale, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, cameretta matrimoniale, cameretta, bagno principale e bagno secondario. L'altezza media dei locali è di circa m 2,66, ad eccezione del soggiorno-pranzo dove varia dai m 2,79 ai 3,85 e parte dell'atrio-vano scale con doppia altezza. I rivestimenti delle pavimentazioni e delle rampe di scale sono in piastrelle di cotto quadrate (cm 30 x 30), posate con fuga scura; fanno eccezione i rivestimenti dei due bagni che sono in piastrelle di ceramica, con posa accostata, e delle camere ottenuti con parquette listellare in rovere; tutto il perimetro presenta battiscopa ligneo color noce.

I locali vengono come di seguito identificati e descritti:

Ingresso: è di forma rettangolare (dimensioni m 2,79 x 2,20) e presenta una superficie calpestabile di circa mq 6,14. Il vano ospita il portoncino d'ingresso principale e da accesso all'atrio mediante porta in legno a due ante a vetri.

Atrio: è di forma rettangolare (dimensioni m 2,66 x 6,65) con altezza variabile fino all'intradosso del piano superiore. Il vano permette l'accesso al soggiorno, che risulta rispetto ad esso subsidente di due gradini; al piano superiore ed a quello interrato con rampe di scale; alla cucina con porta in legno vetrata; alla zona notte e servizi igienici con porta in legno vetrata.

Soggiorno-pranzo: è di forma rettangolare (dimensioni m 8,65 x 4,21), con superficie calpestabile di circa mq 36,42 che risulta subsidente rispetto alla rimanente zona a giorno (IN DIFFORMITA'). Il vano prende luce da tre porte finestra a due ante che danno verso il porticato esterno. Il soffitto, ottenuto dall'intradosso del tetto, è rifinito con tavolato e travi a vista in legno color noce. Sulla parete ad est è presente caminetto con rivestimento litico e ligneo.

Cucina: è di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 5,00 x 3,69) ed una superficie calpestabile di circa mq 18,45. Il vano è accessibile dall'atrio e prende luce da finestra a due ante e da porta vetrata che da sul porticato. Il vano presenta parete con derivazione per acqua sanitaria e scarico per acque saponate, in par-

te rivestita con piastrelle di forma quadrata di colore nocciola chiaro sfumato, postate accostate. Disimpegno: è il vano di servizio della zona notte e servizi igienici, con ricavato armadio a muro. Presenta forma pressoché rettangolare (dimensioni 3,50 x 1,35 - 1,78).

Camera matrimoniale: è di forma quadrata (dimensioni m 4,00 x 4,00) ed una superficie calpestabile di circa mq 16,00. Il locale prende luce da una finestra due ante.

Cameretta: è di forma rettangolare con risega (dimensioni m 3,96 x 3,20 - 3,98) ed una superficie calpestabile di circa mq 13,30. Il locale prende luce da una finestra a due ante.

Bagno principale: è di forma rettangolare (m 2,80 x 2,10) ed una superficie calpestabile di circa mq 5,88. Il locale prende luce da una finestra ad anta singola. Il rivestimento delle pareti è in piastrelle quadrate che risultano bianche alle pareti e verdi a pavimento, entrambe posate accostate. I sanitari sono rappresentati dal lavandino (inserito su mobile con specchiera), da vasca da bagno, dal bidet e dal water, costruiti in ceramica color bianco. La rubinetteria è costituita da rubinetti cromati.

Bagno secondario: è di forma pressoché rettangolare (m 3,98 x 1,12 - 1,30) ed una superficie calpestabile di circa mq 5,20. Il locale prende luce da una finestra ad anta singola. Il rivestimento delle pareti è in piastrelle rettangolari grandi di color chiaro, mentre quella della pavimentazione è in piastrelle quadrate di colore celeste, in entrambe i casi posate accostate. I sanitari sono rappresentati dal lavandino, dal bidet e water con cassetta esterna, costruiti in ceramica color bianco; la doccia è con scarico a pavimento e priva di box. La rubinetteria è costituita da miscelatori cromati.

Tutti i locali sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera bianca delle pareti e soffitti, ad eccezione delle parti rifinite in tavole e legno a faccia vista.

Al piano primo, accessibile mediante rampa di scale che da sul soggiorno con parapetto che da sul sottostante atrio, si discriminano i seguenti cinque vani fisici: soggiorno, disimpegno, camere grande, camera piccola e un bagno. Le pavimentazioni sono rivestite in parquet in listello di rovere, ad eccezione del bagno che risulta in piastrelle ceramiche. Il soffitto è costituito dall'intradosso del tetto, rivestito con tavolato e travi a vista in legno color noce; altezze dell'intradosso riscontrate da m 2,50 a 3,60.

Soggiorno: è di forma pressoché rettangolare (dimensioni 8,40 x 3,38 - 4,98), con risega ad "L" perimetrata da un parapetto in legno vero il vano scale. Il vano prende luce da due finestre a quattro ante, da finestra a due ante e dal prendi luce del vano scale.

Disimpegno: di forma rettangolare (dimensioni m 1,97 x 1,19) da accesso alle due camere ed al bagno. Camera grande: è di forma rettangolare dimensioni m 4,19 x 3,50) ed una superficie calpestabile di circa mq 14,67. Il locale prende luce da una finestra due ante.

Camera piccola: è di forma rettangolare dimensioni m 2,70 x 3,95) ed una superficie calpestabile di circa mq 10,67. Il locale prende luce da una finestra due ante.

Bagno: è di forma rettangolare dimensioni m 1,93 x 2,86) ed una superficie calpestabile di circa mq 5,52. Il locale prende luce da una finestra a due ante. Il rivestimento delle pareti è in piastrelle quadrate che risultano celesti alle pareti e bianche a pavimento, entrambe posate accostate. Il soffitto è piano in perlina laccata bianca, con altezza di m 2,53. I sanitari sono rappresentati dal lavandino (inserito su mobile con specchiera), dal bidet e water con cassetta esterna, costruiti in ceramica color bianco; la doccia è con scarico a pavimento e priva di box. La rubinetteria è costituita da rubinetti cromati e comandi laccati bianchi. Tutti i locali sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera bianca delle pareti.

Al piano seminterrato si distinguono i seguenti cinque vani fisici, tra cui un'ampia autorimessa e la centrale termica con accesso dall'esterno. Il rivestimento della pavimentazione dell'intero piano è costituita da piastrella nono cottura posate accostate. I locali accessori autorizzati al piano vantano una superficie lorda complessiva di circa mq 146,00 di cui circa mq 39,00 di autorimessa, con un'altezza media di circa m 2,20.

Disimpegno e vano scale: presenta forma di "L", aperto verso l'autorimessa, permettendo l'accesso anche al magazzino ed alla lavanderia. Il vano prende luce dalla finestratura del vano scale.

Magazzino: è di forma rettangolare (dimensioni m 6,40 x 3,49) ed una superficie calpestabile di circa mq 22,34. Il locale prende luce da una finestra a due ante.

Lavanderia: è di forma rettangolare (dimensioni m 3,67 x 4,09) ed una superficie calpestabile di circa mq 15,01. Sono presenti porzioni di parete rivestite in piastrelle, con lavabo e predisposizione per lavatrice. Il locale prende luce da una finestra a due ante. All'interno trova alloggiamento autoclave.

Autorimessa: è di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 6,27 x 5,50), prolungandosi verso il disimpegno. L'accesso è garantito da due basculanti, con accesso anche pedonale. Il vano prende luce da una fine-

stra a due ante.

Locale caldaia: posto a lato dell'autorimessa, con accesso solo dall'esterno e privo di finestra; presenta forma pressoché rettangolare (dimensioni 0,90 x 2,75).

Magazzino (PRIVO DI TITOLI AUTORIZZATIVI): trattasi di stanza di forma rettangolare (dimensioni m 8,69 x 4,20) ed altezza m 1,87, per una superficie complessiva di circa mq 37,00. Il vano prende accesso dal disimpegno e risulta cieco.

Tutti i locali sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiature a tempera con pareti colorate e soffitti bianchi.

Infissi e serramenti:

Serramenti esterni: N. 1 portoncino di ingresso principale al piano terra in due ante asimmetriche, realizzato con cassa, telaio, tamponamenti diamantati e fascette in legno di color noce scuro, dotato di serratura semplice. Sulla parte superiore prendi luce con telaio in legno e tamponamento in vetro; N. 2 Basculanti metallici per accesso carraio, con cassa e telaio in profilato metallico e tamponamento in lamiera grecata, di cui n. 1 con ricavata porta pedonale, verniciati color marrone chiaro. N. 1 porta metallica ad anta singola relativa al locale caldaia, costituita da cassa, telaio in scatolato metallico, con tamponamento in lamiera forata; N. 4 porte finestra a due ante (tre del soggiorno e una dalla cucina), con cassa, serramento e fascette in legno e vetro camera, difese da scuri in legno. Tutti i serramenti delle finestre e delle porte esterne sono installati sui fori presentano piana in granito grigio rosa (ad eccezione delle porte finestre), formati da cassa, serramento e fascette in legno ad una/due/quattro ante, con vetro camera e ferramenta color ottone. Tutti i fori sono difesi da scuri in legno color noce scuro, ad eccezione di quelli al piano seminterrato che sono dotati di inferriata e quelli del soggiorno al piano primo e del vano scale che ne risultano privi. Il livello qualitativo e lo stato di manutenzione dei serramenti è buono.

Serramenti interni: i serramenti interni ove presenti sono realizzati prevalentemente con casse, fascette e serramento in legno tamburato con pannello diamantato color noce chiaro, con ferramenta ottonata; fanno eccezione le porte della cucina e dei disimpiegni che presenta tamponamento in vetro.

Lattonomie:

Le scossaline, battiacqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali del fabbricato sono realizzati in lamiera di rame. Lo stato di manutenzione appare buono.

Impianto termico:

L'unità abitativa è dotata di impianto termico di riscaldamento su tutti e tre i piani, costituito in parte con sistema a pavimento (soggiorno al piano terra) ed in parte da termosifoni. I caloriferi sono modulari in lega metallica di color bianco, sprovvisti di valvole termostatiche. L'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è ottenuta con caldaia a gas metano a basamento di fabbricazione Gruppo IMAR mod. CSP System Basamento, funzionante ed installata nel vano tecnico ricavato al piano seminterrato, con accesso dall'esterno. Il contatore del gas è alloggiato su nicchia posta nella recinzione esterna. Non è esigibile il libretto dell'impianto. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

Impianto di climatizzazione:

Non presente.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità.

Impianto idrico:

L'edificio è dotato di impianto idrico con adduzione di acqua sanitaria calda e fredda ai servizi ai piani ed alla cucina. L'acqua è ottenuta da pozzo e gestita con autoclave, il cui serbatoio è alloggiato in lavanderia.

Rete fognaria:

La rete fognaria privata comprende raccolta delle acque nere, saponate e piovane. Le acque saponate vengono trattate con vasca condensa-grassi. Le acque nere vengono convogliate sulle due fosse biologiche. Il tutto va a confluire su fognatura comunale.

Impianti elettrici:

L'impianto elettrico è funzionante, distinto in forza motrice ed illuminazione. All'interno del fabbricato i frutti (prevalentemente di fabbricazione b-ticino serie living), le prese e più in generale le soluzioni impiantistiche sono risalenti agli anni ottanta, compatibili con gli standard di finitura del fabbricato.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme:

Non riscontrato.

Impianto antenna TV:

presente sia antenna con rastrelliera, posta sul tetto ed impianto con più punti di derivazione.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico:

Presente.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Impianto citofonico:

Presente. E' costituito da cornetta audio e postazione con videocitofono.

Non è esigibile la dichiarazione di conformità.

Accesso carraio/pedonale:

Il terreno di pertinenza è recintato. Fronte strada via Monte San Michele la recinzione è costituita da zoccolo e colonne in getto di cemento armato, con supporti staffati e telai formati da lame e tondini metallici elettrosaldati a formare rettangoli, il tutto zincato a caldo. L'accesso pedonale è costituito da cancello in ferro zincato ad apertura elettrica, sostenuto da un manufatto con verticali in mattone faccia vista, tetto a due falde in cemento e copertura in tegola di cotto; l'accesso carraio è costituito da colonne in cemento armato che sorreggono cancello scorrevole ad apertura motorizzata (motoriduttore di fabbricazione Nice mod. Robus, oltre a centralina di comando, fotocellule, selettore a chiave e lampeggiante), formato da telaio in scatoletto metallico e tamponamenti in lame e tondini metallici elettrosaldati a formare dei rettangoli, il tutto zincato a caldo. La rimanente parte delle recinzione è costituita da zoccolo in manufatto di cemento armato con allogata paleria metallica a sostegno della rete.

Area scoperta di pertinenza: nel lotto sono presenti numerosi alberi ad alto fusto ed arbusti, sia caducifolia sia sempreverdi. La superficie è mantenuta a tappeto erboso permanente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted]: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buone condizioni generali. Non si evidenziano problemi strutturali e/o di risalita di umidità. Da quanto riferito dall'esecutata, qualche problema si manifesta nel seminterrato in occasione di fenomeni piovosi intensi relativamente alla raccolta delle acque piovane provenienti dalla rampa dei garage. L'immobile richiede intervento da pianificare nel breve periodo concernenti il ripasso del manto di copertura, in quanto ad infiltrazioni di acqua attraverso la linda, soprattutto per le falde poste a sud. Allo stato attuale si evidenziano lievi fenomeni di distacco di tinte in alcuni punti della linda. Non è esigibile il libretto della caldaia e pertanto si rende necessaria la redazione di una copia in sostituzione, oltre alla verifica periodica della caldaia.

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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	249,00	1,00	249,00	€ 1.250,00

Vani accessori	sup lorda di pavimento	105,00	0,20	21,00	€ 1.250,00
Vani tecnici	sup lorda di pavimento	41,00	0,15	6,15	€ 1.250,00
Porticati	sup lorda di pavimento	99,00	0,16	16,15	€ 1.250,00
	sup lorda di pavimento	938,00	0,02	20,76	€ 1.250,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	39,00	0,60	23,40	€ 1.250,00

336,46

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2015

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone. 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 in ville e villini in uso oscillano tra i 1.000 ed i 1.450 euro per metro quadro.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione con autorimessa.. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	249,00	€ 1.250,00	€ 311.250,00
Vani accessori	21,00	€ 1.250,00	€ 26.250,00
Vani tecnici	6,15	€ 1.250,00	€ 7.687,50
Porticati	16,15	€ 1.250,00	€ 20.187,34
Area scoperta	20,76	€ 1.250,00	€ 25.947,43
Autorimessa	23,40	€ 1.250,00	€ 29.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 420.572,26
Pregio aumento del 2.00%			€ 8.411,45
Manutenzione detrazione del 2.00%			€ -8.579,67
Valore corpo			€ 420.404,03
Valore accessori			€ //,00
Valore complessivo intero			€ 420.404,03
Valore complessivo diritto e quota			€ 420.404,03

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con autorimessa.	Abitazione in villini [A7]	336,46	€ 420.404,03	€ 420.404,03

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 105.101,01

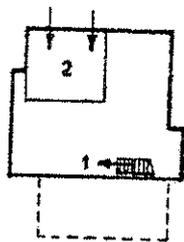
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 311.953,03
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato)	€ 312.000,00

Data generazione:
08-05-2016 20:05:34

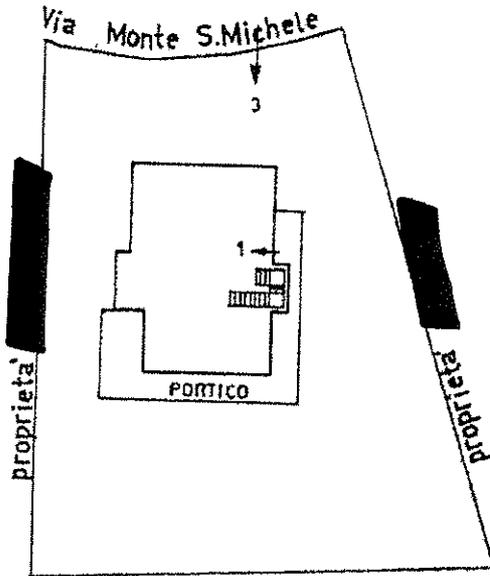
L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

A112h

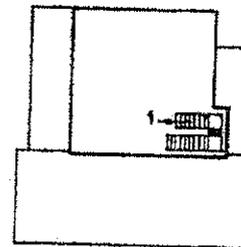
ELABORATO PLANIMETRICO Sc. 1: 500
Comune di S.Vito al Tagliamento
Provincia di Pordenone



Piano Scantinato



Piano Terra
(con corte annessa)



Piano Primo

- SUB. 1- ABITAZIONE
- SUB. 2- GARAGE
- SUB. 3- BENE NON CENSIBILE (corte annessa)
comune ai sub. 1-2

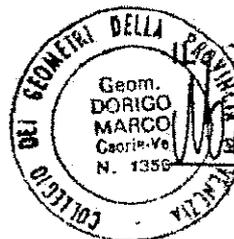
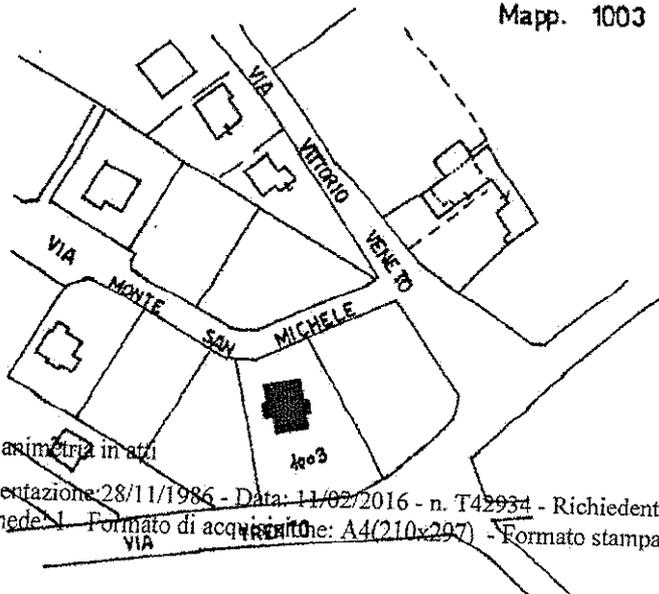


ESTRATTO DI MAPPA

Scala 1: 2000

Foglio 21
Mapp. 1003

Riferimento al Tipo Mappale
n° 6916 del 5-11-86



Marco Dorico

P. 3776/15

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2016 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - < Foglio: 21 - Particella: 1003 - Elaborato planimetrico >

All 2 m

MODULARIO
F. - dp. rend. - 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

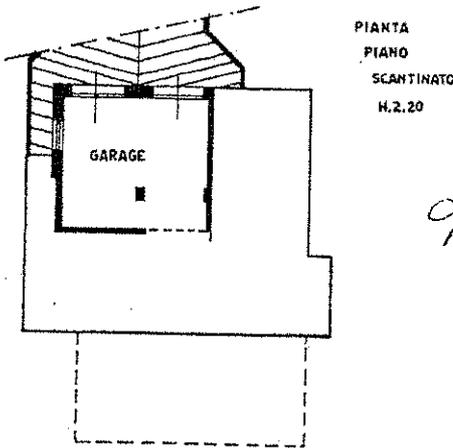
Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

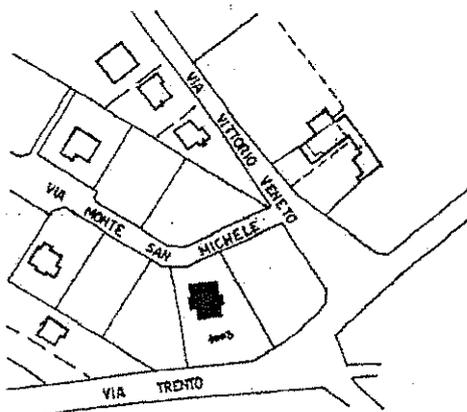
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S.Vito al Tagliamento Via Monte S.Michele

Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FOGLIO 21
MAPPALE 1003



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

3770/B

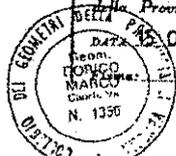
Foglio 21
Mappale 1003
Sub. 2

Compilata dal Geometa

Iscritto all'Albo dei geometri al n° 1956

Provincia di VENEZIA

DATA 12 OTTOBRE 1986



Geometra A. Vecchiom

10 metri

