

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **280/2014**

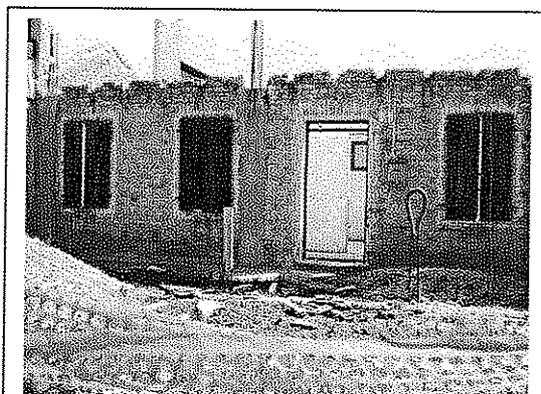
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2015 ore 09:00

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



Portogruaro Fg. 28 mappale 520

LOTTO 1



Pordenone Fg. 17 mappali 551, 552 e 553

LOTTO 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 002

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 28, particella 520, subalterno 1, scheda catastale prot. 330 del 26-01-1988, indirizzo Via Cesare Cantù, piano T-1, sezione censuaria Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 28, particella 520, subalterno 2, scheda catastale 329 del 26.01.1988, indirizzo Via Cantù, piano T, sezione censuaria Portogruaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita € 78,45

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: foglio 17, particella 551, indirizzo Via Latisana 16, sezione censuaria Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 177,14

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552

Categoria: Area Urbana

Dati Catastali: foglio 17, particella 552, sezione censuaria Pordenone, categoria Area Urbana, superficie 100 mq

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553

Categoria: agricolo

Dati Catastali: , sezione censuaria Pordenone, foglio 17, particella 553, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00 00 90, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,58

2. Possesso

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (Venezia) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Possesso: Libero

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552

Possesso: Libero

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Creditori Iscritti: Non Specificato

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Creditori Iscritti: Non Specificato

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Creditori Iscritti: Non Specificato

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552

Creditori Iscritti: Non Specificato

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553

Creditori Iscritti: Non Specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotti: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotti: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Misure Penali: Non Specificato

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Misure Penali: Non Specificato

Beni: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551
Misure Penali: Non Specificato

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552
Misure Penali: Non Specificato

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553
Misure Penali: Non Specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1
Continuità delle trascrizioni:

Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2
Continuità delle trascrizioni:

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Corpo: A - Fg. 17 mappale 551
Continuità delle trascrizioni:

Corpo: B - Fg. 17 mappale 552
Continuità delle trascrizioni:

Corpo: C - Fg. 17 mappale 553
Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Portogruaro (Venezia)**
Località/Frazione **Portogruaro (VE)**
Via Cantù n. 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Valeri Danilo - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 520, subalterno 1, scheda catastale prot. 330 del 26-01-1988, indirizzo Via Cesare Cantù, piano T-1, sezione censuaria Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guido Spanò di Latisana Rep. 68.250 del 15-03-2011

Confini: Confina a nord con il mapp. 539, a est mapp. 540, a sud mapp. 526 e a ovest mapp. 532

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto il fabbricato è parzialmente ristrutturato.

Le planimetrie catastali non sono state aggiornate perché i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

Note generali:

Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 520, subalterno 2, scheda catastale 330 del 26.01.1988, indirizzo Via Cantù, piano T, sezione censuaria Portogruaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita € 78,45

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guido Spanò di Latisana Rep. 68.250 del 15-03-2011

Confini: Confina a nord con il mapp. 539, a est mapp. 540, a sud mapp. 526 e a ovest mapp. 532

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto il fabbricato è parzialmente ristrutturato.

Le planimetrie catastali non sono state aggiornate perché i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona residenziale a due passi dal centro storico di Portogruaro

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Scuole, sport, chiesa, aree verdi, a due passi dal centro storico.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Portogruaro a due passi, località turistica di mare più vicina Caorle a 27 Km, San Stino di Livenza a 20 Km, San Michele al Tagliamento a 14 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Località di mare ad una trentina di Km.

Attrazioni storiche: Il Centro di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Treno a Km 1,3

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (Venezia),

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

Note: L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal marito [REDACTED] anche se i lavori di ristrutturazione non sono terminati e manca l'abitabilità.

Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Portogruaro (Venezia),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dalla sig. [REDACTED] e dal marito [REDACTED] anche se i lavori di ristrutturazione non sono terminati e manca l'abitabilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: "Classe G"

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile all'atto dell'acquisto, prima della ristrutturazione, aveva un indice di classe energetica "G".

Al termine della ristrutturazione, dovrà essere opportunamente ricalcolato.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

E' in corso una causa in Cassazione contro 

Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Portogruaro (Venezia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

E' in corso una causa in Cassazione contro 

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] il 30/06/1987 al 10/05/2009 - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/05/2009 al 15/03/2011 - In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Guido Spanò in data 15/03/2011 ai nn. 68.250/22.660 - registrato a: Latisana in data 16/03/2011 ai nn. 429-15 - trascritto a: Venezia in data 18/03/2011 ai nn. 9013 5668

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8
Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Rilascio in data 22/02/2011 al n. di prot. GPE n. C11/002

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8
Identificativo: DIA Prot. 0033748/2011

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/07/2011 al n. di prot. 0033748/2011

NOTE: L'immobile è privo di abitabilità, mancano alcune certificazioni, manca il certificato energetico aggiornato e manca la variazione catastale perché i lavori non sono terminati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8
Identificativo:

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/08/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8
Identificativo:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 22/02/2011 al n. di prot. GPE n. C11/002

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

Identificativo: DIA Prot. 0033748/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/2011 al n. di prot. 0033748/2011

NOTE: L'immobile è privo di abitabilità, mancano alcune certificazioni, e manca la variazione catastale perché i lavori non sono terminati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

Identificativo:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/2011

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	B1 - Residenziale di completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,50
Altezza massima ammessa:	m 9,50 o pari a esistente

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Non Specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 8 del 02/03/2015
Zona omogenea:	B1 - Residenziale di completamento

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Fabbricato esistente di n° 2 piani fuori terra, adibito a residenza, composto da ingresso, 3 camere, bagno, cucina, soggiorno, studio e corridoio al primo piano, mentre al piano terra trovano posto n° 1 garage (al sub 2), cucina, taverna, bagno-lavanderia, magazzino-centrale termica. Il piano terra è collegato al primo piano da una scala interna di servizio e da una scala principale esterna. E' presente inoltre un sottotetto adibito a soffitta, accessibile da una botola con scala metallica retrattile collocata nel disimpegno della zona notte. Lo scoperto di proprietà comprende l'area antistante l'ingresso con il passo carraio, e un contorno alla casa scoperto e ad uso cortile. La proprietà comprende anche metà delle strade d'accesso per la larghezza del lotto.

L'abitazione necessita di ripassare la copertura in quanto ci sono delle perdite, mancano i parapetti del terrazzo e della scala esterna, mancano le pitture esterne e le finiture del giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] piena proprietà

separazione dei beni [redacted]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 223

è posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito ante 1967, in fase di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di civico, ha un'altezza interna di circa: 3 m al piano 1°, 2,10 m al piano T

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 00

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione è stato indicato discreto perché ci sono parti fatte e terminate molto bene (vedi pavimenti, serramenti, impianto elettrico e termo-sanitario), e parti che devono ancora essere eseguite (vedi tetto con perdite, ringhiera delle scale e del terrazzo mancante, pitture esterne, sistemazione del giardino).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **ferro**
apertura: **manuale**
condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **ottime**
- Note: Laccate bianche

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **inesistente**
condizioni: **da ristrutturare**
- Note: Ci sono perdite dal tetto

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo**
condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **granito**
condizioni: **ottime**
- Note: Pavimento alla veneziana in zona giorno

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**
condizioni: **ottime**
- Note: Nelle camere

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**
condizioni: **ottime**
- Note: Al piano terra

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno massello**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
materiale: **ceramica**
condizioni: **ottime**

Scale
posizione: **esterne**
rivestimento: **cotto**
condizioni: **ottime**

Scale
posizione: **interna**
rivestimento: **granito**
condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
condizioni: **ottime**
conformità: **con certificato di collaudo**

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **pellet**

Termico
tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
condizioni: **ottime**
conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al 1° Piano	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Locali accessori al Piano Terra	sup reale lorda	86,00	0,60	51,60
Terrazza	sup reale lorda	17,00	0,30	5,10
		223,00		176,70

A - Fg. 28 mappale 520 sub 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 1° P.	120,00	€ 1.600,00	€ 192.000,00
Locali accessori al P.T.	51,60	€ 1.300,00	€ 67.080,00
Terrazza	5,10	€ 1.300,00	€ 6.630,00

Valore corpo	€ 265.710,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 265.710,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.855,00

B - Fg. 28 mappale 520 sub 2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	20,40	€ 1.300,00	€ 26.520,00

Valore corpo	€ 26.520,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 28 mapp. 520 sub 1		176,70	€ 265.710,00	€ 132.855,00
B - Fg. 28 mapp. 520 sub 2		20,40	€ 26.520,00	€ 13.260,00
Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e in diritto)				€ 146.115,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'essenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:	€ 36.528,75
--	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.586,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Latisana, 16

Lotto: 002

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - Fg. 17 mappale 551.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 551, indirizzo Via Latisana 16, sezione censuaria Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 177,14

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: A nord con mapp. 87, a est mapp. 85, a sud strada, a ovest mapp. 552

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il fabbricato è censito come A/4 classe 2 vani 3,5, quando in realtà è parzialmente demolito ed in fase di ristrutturazione.

Note generali:

Identificativo corpo: **B - Fg. 17 mappale 552.**

sito in , Via Latisana

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 3/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 552, sezione censuaria Pordenone, categoria Area Urbana, superficie 100 mq

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: a Nord con il mapp. 88, a est con i mapp. 87 e 551, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 617

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il mappale 552 identifica la strada d'accesso su via Latisana. Confina a Nord con l'area verde delle case popolari. La recinzione con rete metallica posta alla fine della strada ricade entro l'area verde suddetta. Il tratto terminale della stradina, è di proprietà dell'ATER come risulta dalla mappa catastale, anche se la recinzione esistente la fa inglobare con il mappale 553

Note generali:

Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553.

agricolo sito in , Via Latisana

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Pordenone, foglio 17, particella 553, qualità Seminativo Arborato,, classe 2, superficie catastale 00 00 90, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,58

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: A nord e a ovest con il mapp. 88, a est con il mapp. 84, a sud con il mapp. 87

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto nell'area è installato un box metallico (probabilmente ad uso dell'Impresa che stava ristrutturando) che dovrà essere rimosso.

Note generali:

10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Al mappale 551 abbiamo un fabbricato in corso di ristrutturazione con ampliamento e relativa area pertinenziale; il mappale 552 rappresenta la strada d'accesso in comune con il mapp. 87; il mappale 553 rappresenta un terreno su cui è installato un box in lamiera. La zona è residenziale con a Nord le case popolari; si trova a circa mezzo chilometro dallo stadio, dalla pista di atletica, dal cimitero, dalla stazione ferroviaria, dal lago di Burida e poco più dalla chiesa, il tutto posto a sud ovest di Pordenone. La zona è servita da buoni parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Burida

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 17 mappale 551

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Pordenone (Pordenone),

Libero

Note: Il fabbricato è accessibile in quanto è in stato di abbandono recintato da rete in plastica da cantiere facilmente rimovibile.

Identificativo corpo: B - Fg. 17 mappale 552

sito in Pordenone (Pordenone),

Libero

Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553

agricolo sito in Pordenone (Pordenone),

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fg. 17 mappale 551 Pordenone (Pordenone),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso una lite con il confinante al mappale 87 riguardante la parete in aderenza fra i due fabbricati: si lamenta che il fabbricato al mapp. 87 ha eretto delle murature sporgenti sul mapp. 551 di m 0,10x2,00 e m 0,15x0,25x2,70 e m 0,15x1,00x2,70 poste sugli angoli del fabbricato con sovrastante capriata in legno.

E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

Identificativo corpo: B - Fg. 17 mappale 552 Pordenone (Pordenone),

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553

agricolo sito in Pordenone (Pordenone),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Avvertenze ulteriori: E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/1989 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giuseppe Salice in data 16/06/1989 ai nn. 326478/24040 - registrato a: Pordenone in data 29/06/1989 ai nn. 1934

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/07/1994 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giuseppe Salice in data 20/07/1994 ai nn. 448849/30057 - registrato a: Pordenone in data 26/07/1994 ai nn. 471

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/06/1989 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giuseppe Salice in data 16/06/1989 ai nn. 326478/24040 - registrato a: Pordenone in data 29/06/1989 ai nn. 1934

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 17 mappale 552**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/07/1994 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giuseppe Salice in data 20/07/1994 ai nn. 448849/30057 - registrato a: Pordenone in data 26/07/1994 ai nn. 471

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 17 mappale 553****15. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 46458/89 del 01/03/1990**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia**Per lavori:** Recupero e sistemazione di un fabbricato ad uso civile abitazione**Oggetto:** nuova costruzione**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 41831/90 del 31/10/1990**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Concessione di variante a progetto approvato**Per lavori:** modifica alla struttura**Oggetto:** variante**Presentazione in data** 10/10/1990**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 46359/2010 del 31/08/2011**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Permesso a costruire**Per lavori:** Ristrutturazione con ampliamento (art. 58 C.3 L.R. 19/2009 Piano Casa)**Oggetto:** nuova costruzione**Presentazione in data** 28/06/2010**Rilascio in data** 31/08/2011 al n. di prot. 0059927/P**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****15.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551**15.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non Specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015
Zona omogenea:	B 1.5 - residenziale di completamento semiestensiva con indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Volume massimo ammesso:	458,37 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551

Strada

Strumento urbanistico Adottato:	Non Specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 17 mappale 552

Verde

Strumento urbanistico Adottato:	Non Specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015
Zona omogenea:	R/VR - nucleo elementare di verde

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 17 mappale 553

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A - Fg. 17 mappale 551**

Il fabbricato allo stato attuale è privo di copertura; le murature portanti sono state irrigidite con la costruzione all'interno delle stesse di pilastri in c.a. uniti da fondazioni in c.a.; è previsto in progetto un ampliamento sul fronte Ovest del quale sono stati realizzati i pilastri e la caldana con gli igloo. L'intervento rientra tra quelli previsti dalla L.R. n° 19/09 (art. 57 e 58 comma 3).

Quanto realizzato a consuntivo lavori del primo stralcio ammonta a circa € 20.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie del lotto mq 200

Il fabbricato è posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1967 ristrutturato nel 1990 ed ora in fase di ristrutturazione ed ampliamento

to.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 di civico, i muri perimetrali hanno un'altezza di 1 piano. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è data dal valore del terreno edificabile più volume del fabbricato esistente allo stato attuale, più la potenzialità edificatoria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area	sup lorda	200,00	1,00	200,00
Volume potenziale	volume	458,00	1,00	458,00

Descrizione: di cui al punto B - Fig. 17 mappale 552

Trattasi di una strada inghiaziata delimitata da recinzione in zoccolo in c.a. e rete metallica a confine con i mappali 617 e 87

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] Quota: 3/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 100

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante, inghiaiato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
--	------------------------	--------	------	--------

Descrizione: **agricolo di cui al punto C - Fg. 17 mappale 553**

Terreno incolto con ubicato un box in lamiera

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

La stima è data per comparazione determinando il valore per unità di superficie e quindi moltiplicando detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

16. Fonti di informazione:

I valori unitari delle aree oggetto di perizia, sono derivati da un'indagine su più fronti:

Il Borsino FIAIP 2014 riporta per terreni residenziali urbanizzati in città di Pordenone €/mc 100,00/150,00.

Per quanto realizzato e per quanto potenzialmente realizzabile, è stata fatta una stima.

16. Valutazione corpi:

A - Fg. 17 mappale 551.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area	200,00	€ 150,00	€ 30.000,00
Volume potenziale	458,00	€ 200,00	€ 91.600,00
Stima a vista			€ 100.000,00
Media ponderale			€ 114.400,00

Valore corpo	€ 114.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.400,00

B - Fg. 17 mappale 552.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada	100,00	€ 90,00	€ 9.000,00

Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.000,00

C - Fg. 17 mappale 553.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno incolto	90,00	€ 10,00	€ 900,00

Valore corpo	€ 900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 17 mapp. 551		658,00	€ 114.400,00	€ 114.400,00
B - Fg. 17 mapp. 552		100,00	€ 9.000,00	€ 3.000,00
C - Fg. 17 mapp. 553		90,00	€ 900,00	€ 900,00
Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e in diritto)				€ 118.300,00

16. 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 disposizioni del G.E.

€ 29.575,00

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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
16. Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.725,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- ALLEGATO N. 1: Certificato di stato civile
- ALLEGATO N. 2: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 3: Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 4: PORTOGRUARO - Estratto mappa
- ALLEGATO N. 5: PORTOGRUARO - Estratto PRG
- ALLEGATO N. 6: PORTOGRUARO - Visure catastali
- ALLEGATO N. 7: PORTOGRUARO - Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 8: PORTOGRUARO - DIA n. 0033748-2011
- ALLEGATO N. 9: PORTOGRUARO - Progetto DIA
- ALLEGATO N. 10: PORTOGRUARO - Inizio lavori DIA
- ALLEGATO N. 11: PORTOGRUARO - Dichiarazione di conformità antenna
- ALLEGATO N. 12: PORTOGRUARO - Attestazione di conformità
- ALLEGATO N. 13: PORTOGRUARO - Provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 14: PORTOGRUARO - Atto di compravendita
- ALLEGATO N. 15: PORTOGRUARO - Foto
- ALLEGATO N. 16: PORDENONE - Estratto mappa catastale
- ALLEGATO N. 17: PORDENONE - PRG
- ALLEGATO N. 18: PORDENONE - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO N. 19: PORDENONE - Visure catastali
- ALLEGATO N. 20: PORDENONE - C.E. del 1990
- ALLEGATO N. 21: PORDENONE - C.E. del 2011
- ALLEGATO N. 22: PORDENONE - Inizio lavori
- ALLEGATO N. 23: PORDENONE - Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 24: PORDENONE - Dichiarazione di successione
- ALLEGATO N. 25: PORDENONE - Atto di compravendita mappali 551 e 552
- ALLEGATO N. 26: PORDENONE - Atto di compravendita mappale 553
- ALLEGATO N. 27: PORDENONE - Foto

Data generazione:
13-08-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean