
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiaro Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **167/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa di Civile abi-
tazione

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bortolin

Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S

Partita IVA:

Studio in: Via Curtolledo 3 - 33080 Roveredo in piano

Telefono: 0434552358

Fax:

Email: cgwbo@tin.it

Pec: roberto.bortolin@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dalla Dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 18/01/2018, nell'esecuzione immobiliare n° 167/2017, il sottoscritto geom. Roberto Bortolin, nato a [REDACTED] con studio in [REDACTED] in [REDACTED] iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Pordenone al n° 490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il tribunale di Pordenone, prestato giuramento di rito in data 17 Ottobre 2017, avanti alla Cancelleria incaricata, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 27 Gennaio 2018, inviata, tramite servizio postale con procedura in Raccomandata agli esecutati, [REDACTED] presso la loro residenza, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 26 Febbraio 2018 alle ore 9:30 con inizio presso gli immobili staggiti in Comune di Valvasone Arzene località Arzene, Via Del Mattino n. 17, per poi continuare sui restanti beni immobiliari oggetto di esecuzione, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità di accesso, le operazioni vengono rinviate a data successiva con accesso forzato;
- nella stessa data, tramite Email, viene data informazione d'inizio operazioni anche il Sostituto del Custode;
- in data 31 Gennaio 2018 la raccomandata spedita all'esecutato [REDACTED] vi viene restituita con la causale " Trasferito";
- Il giorno ed ora stabiliti per l'inizio delle operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU e del Sostituto del Custode Geom. Geom. Luca De Giusti, e alla presenza della [REDACTED] proprietaria di ½ dell'immobile e ad essa assegnato con atto di separazione consensuale del Tribunale di Pordenone del 27/11/2012 Rep. N° 3137/2012 il diritto di abitazione sugli immobili oggetto della presente esecuzione, procedeva al sopralluogo di rito, rivolto ai rilievi planoaltimetrici, descrittivi e fotografici degli immobili staggiti;
- in periodi diversi vengono richiesti ed acquisiti tutti gli altri documenti resi necessari al fine di una più possibile corretta e completa evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Descrizione zona: Zona semicentrale di Arzene

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [redacted] nato in [redacted] - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[redacted] nata in [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata in [redacted] il

[redacted] diritto di abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 20, particella 427, subalterno 1, indirizzo Via Sant'Elena, piano T-1, comune Arzene, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 138, rendita € 570,68;

[redacted] nato in [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni: [redacted] nata in [redacted] proprietaria per

1/2 [redacted] nata in [redacted] abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 20, particella 427, subalterno 2, indirizzo Via Sant'Elena, piano T-1, comune Arzene, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie 15 mq, rendita € 20,45

2. Possesso

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: Italfondiaro Spa, Agenzia delle Entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Del Mattino n. 17 - Arzene - Valvasone (Pordenone) - 33098

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

Prezzo da libero: € 153.885,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Valvasone (Pordenone)
Località/Frazione Arzene
Via Del Mattino n. 17

Lotto: 001 - Casa di Civile abitazione

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: A.

sito in Valvasone (Pordenone) CAP: 33098 frazione: Arzene, Via del Mattino n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Arzene - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Sconosciuta - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Note: Con atto di separazione consensuale del Tribunale di Pordenone del 27/11/2012 Rep. n. 3137/2012 è stato assegnato il diritto di abitazione alla [redacted] sugli immobili oggetto della presente esecuzione in quanto casa coniugale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] nata in [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata in [redacted] diritto di abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 20, particella 427, subalterno 1, indirizzo Via Sant'Elena, piano T-1, comune Arzene, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 138, rendita € € 570,68

Derivante da: Atto di compravendita Notaio AL DO GUARINO IN DATA 05/08/2005 REP. N. 143961/24696

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] nata in [redacted] proprietaria per 1/2; [redacted] nata in [redacted] abitazione per 1/2 in regime di

separazione dei beni;

Foglio 20, particella 427, subalterno 2, indirizzo Via Sant'Elena, piano T-1, comune Arzene, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie 15 mq, rendita € € 20,45

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Aldo Guarino del 05/08/2005 Rep. n. 143961/24698

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Il locale posto al primo piano che sulla scheda catastale risulta sottotetto non praticabile è stato adibito a camera;

2)-Sul muro Ovest della stessa stanza è stata aperta una finestra;

3)- E stata aperto un foro porta che collega tale stanza con il disimpegno del 1° piano.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA in variazione con planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da sanare:

1)-Il locale posto al primo piano che sulla scheda catastale risulta sottotetto non praticabile è stato adibito a camera.

2)-Sul muro Ovest della stessa stanza è stata aperta una finestra;

3)- E stata aperto un foro porta che collega tale stanza con il disimpegno del 1° piano;

Presentazione di variazione: Predisposizione pratica DOCFA in variazione € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non si procede alla denuncia di variazione catastale ritenendo che essa sia da eseguirsi all'atto della regolarizzazione del piano primo "sottotetto non praticabile" a camera, se ritenuto necessario da parte assegnataria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato l'immobile è prettamente residenziale con costruzioni residenziale a media densità. L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Comune di Valvasone Arzene (PN) frazione Arzene in via Del Mattino al civico n°17, in zona di discreta e buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con edifici a struttura abitativa prevalente per singoli nuclei familiari (monoresidenziali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole Primaria, Scuola secondaria di 1° grado, Campo sportivo, Ufficio Postale, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Casarsa Della Delizia.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Autolinea inter Regionale ATAP Route n. 19 Spilimbergo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]
Derivante da: Ruolo (art. 77 del dpr n. 602 del 1973; Importo ipoteca: € 171208,38; Importo capitale: € 85604,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]
Derivante da: Ruolo esattoriale n. 596/9116; Importo ipoteca: € 524207,70; Importo capitale: € 262103,85; Note: Vedi certificazione Notarile sostituiva in atti.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento Giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/06/2017 ai nn. 1824 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2017 ai nn. 9164/6250.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Non vi sono spese di gestione condominiale trattandosi di beni privi di oneri comuni.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO se non con interventi di adeguamento

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunto C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio. In forza di atto di assegnazione.

Note: Vedi Certificazione Notarile Sostitutiva in Atti

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/12/1989 al 16/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Benedetto Lucio Neglia, in data 30/12/1989, ai nn. 17740; trascritto a Pordenone, in data 19/01/1990, ai nn. 787/668.

Note: Vedi Certificazione Notarile Sostitutiva in Atti

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/09/2004 al 04/08/2005 .
In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 17/09/2004, ai nn. 29444/5410; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2004, ai nn. 15911/10542.

Note: Vedi Certificazione Notarile Sostitutiva in Atti

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/08/2005 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 05/08/2005, ai nn. 143961/24696; trascritto a Pordenone, in data 02/09/2005, ai nn. 14900/9510.

Note: Vedi Certificazione Notarile Sostitutiva in Atti

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tre (3) unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/2004 al n. di prot. 4691

Rilascio in data 29/11/2004 al n. di prot. 6898

NOTE: Prima concessione

Numero pratica: 2006/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante n. 1 alla costruzione di tre unità residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/05/2006 al n. di prot. 2777

Abitabilità/agibilità in data 04/11/2006 al n. di prot. 5898/2004- n.2777/2006

NOTE: Variante Definitiva

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Il locale posto al primo piano che sui disegni di progetto risulta "sottotetto non praticabile" è adibito attualmente a camera;

2)-Sul muro Ovest della stessa stanza è stata aperta una finestra;

3)- E stata aperto un foro porta che collega tale stanza con il disimpegno del 1° piano.

Descrizione delle opere da sanare:

1)-Il locale posto al primo piano che sui disegni di progetto risulta "sottotetto non praticabile" è adibito attualmente a camera;

2)-Sul muro Ovest della stessa stanza è stata aperta una finestra;

3)- E stata aperto un foro porta che collega tale stanza con il disimpegno del 1° piano.

Oneri di sanatoria Art 49 L.R. 49/2009: presunti € 1.700,00

Oneri di progettazione: presunti € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: E' possibile recuperare il vano posto al primo piano e autorizzato come " sottotetto non praticabile" applicando le disposizioni di cui all'art. 49 della L.R. n° 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Tale intervento è comunque subordinato all'ottenimento del titolo abitativo edilizio e successive ulteriori procedure che regolano l'attività edilizia con l'applicazione, se dovuti, dei relativi oneri. E consigliabile comunque prima di intraprendere qualsiasi procedura istruire la pratica congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale interessato.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DPGR n. 145/Pres. del 21/05/2003
Zona omogenea:	Zona B di completamento dei centri urbani principali parzialmente edificati e già urbanizzate
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme tecniche in allegati
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:	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	ml 7,50
Volume massimo ammesso:	1.278
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	8,48 mc (desunti dal titolo abitativo)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Le norme e i parametri di cui sopra dovranno essere correlati con ulteriori norme particolari in vigore presso il Comune di Valvasone Arzene, inoltre per una più corretta valutazione si rimanda alla L.R. n° 19 del 11/11/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità ai fini Urbanistici riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Il presente lotto, inserito in un complesso edilizio di tre unità abitative, è costituito da un fabbricato unifamiliare e da un posto auto coperto pertinenziale, seppur catastalmente identificati autonomamente, trat-

tano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare il posto auto coperto è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 Legge 24/03/1989 n° 122, modificata dall'Art. 41 sexies dalla Legge 17/08/1941 n° 1150.

Trattasi di una abitazione in villino che si sviluppa in due piani fuori terra sito in via Del Mattino al civico n. 17 in Comune di Valvasone Arzene (PN) località Arzene, individuato Catastalmente in Comune di Valvasone Arzene F. 20 Mapp. 427 Sub. 1 e 2.

L'immobile sorge a circa 1 Km dal Centro di Valvasone, Piazza Mercato. Il conteso Urbanistico è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali. La zona dove si trova il fabbricato oggetto della presente perizia risulta dotata parzialmente dei servizi primari quali rete dell'acquedotto, rete Elettrica telefonica, pubblica illuminazione, ma manca di alcuni servizi primari quali rete fognaria, ecc. anche se il contesto permette un corretto e civile insediamento residenziale.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Del Mattino, si attraversa una pista ciclabile, procedendo per una stradina in terra battuta si arriva ad un cancello carraio e pedonale, con apertura mediante motore elettrico, attualmente non funzionante, posto sulla recinzione del lotto di pertinenza e attraverso di un vialetto non pavimentato si accede all'abitazione.

L'accesso al posto auto coperto avviene anch'esso direttamente dall'area interna, percorrendo sempre il vialetto non pavimentato fino all'ingresso del posto auto coperto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati grafici e relazioni allegate e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- Fondazioni continue a trave rovescia in cemento armato opportunamente collegate;
- Strutture portanti verticale costituita da pilastri in c.a. gettati in opera;
- Solai di piano è del tipo misto in legno e cls con viti di ancoraggio eccetto una piccola porzione a contatto con l'esterno (porticato) che è del tipo gettato in opera;
- La trave di mezzeria sul solaio in legno è del tipo in acciaio Fe 360;
- Muratura in elevazione in muratura con intercapedine in tramezzi di laterizio e isolamento;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera di alluminio di adeguate sezioni;
- Il tetto è in legno di abete di II^a Categoria per travetti, mentre in legno lamellare sempre di II^a Categoria per le travi di colmo;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista costituito da pittura di tinta chiara;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino tinteggiati a tempera;
- Pavimentazione dell'abitazione piano terra in piastrelle zona giorno, e pavimento in legno chiaro per la zona notte;
- Pavimentazione interno del bagno, zona giorno, in piastrelle di ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo con colonna, bidet e vaso a sedere con sciacquone a vista, piatto doccia in ceramica con box doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Pavimentazione interno del bagno, zona notte, in ceramica smaltata con rivestimento in piastrelle maiolicate sulle pareti verticali a formare il rivestimento ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo con colonna, bidet e vaso a sedere con sciacquone a vista e da box doccia con parete di chiusura costituita da una parte fissa e una porta apribile, gli apparecchi sanitari sono tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni, sia finestre che vetrate, con telaio in legno con interposto doppio vetro basso emissivo, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con balconi in legno;
- Portoncino di ingresso del tipo blindato impiallciato con essenza legno;
- Porte interne del tipo tamburato con rimessa in compensato legno naturale;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante con caldaia a gas metano di rete RIELLO modello Prontacqua con camera aperta tipo "B", con potenza nominale pari a Kw 24,00, con

- impianti di riscaldamento composto da tubazioni multistrato di diametro adeguato per le linee di distribuzione del fluido a vari corpi scaldanti costituiti da termosifoni in lamiera stampata ;
- Predisposizione impianto di condizionamento costituito da tubazioni in rame isolata per gas refrigerante, tubo di scarico condensa e scatola interna ed estera per il contenimento delle tubazioni;
 - Impianto elettrico corrente sotto traccia, con frutti, interruttori con placche e pulsanti di colore bianco, punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.) ma ritengo che i componenti e i materiali in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46;
 - Fornitura di acqua potabile ad uso domestico proveniente da acquedotto cittadino;
 - Impianto di smaltimento acque reflue domestiche mediante vasche condensagrassi e imhoff e quindi immerse nella vasca a perdere ;
 - Smaltimento acque meteoriche immerse attraverso tubazioni ai pozzi perdenti;
 - Davanzali e sogli in pietra naturale dello spessore di cm. 3;
 - La proprietà risulta recintata su tutto il suo perimetro con rete metallica, cancello di accesso pedonale/carraio in metallo con apertura elettrica ma attualmente non funzionante;
 - In corrispondenza dell'ingresso posto sulla facciata Nord (ingresso soggiorno) è stata realizzata una veranda costituita da sostegni verticali in legno infissi in vasi da pittura in metalli e cementati, con struttura portante di copertura sempre in legno e soprastante lamiera polimglass, struttura che deve essere eliminata in quanto non assentita;
 - Nel terreno di pertinenza dell'abitazione si trovano collocati, privi di fondazione, un prefabbricato in legno adibito a deposito attrezzi e un container in lamiera, entrambe le strutture dovranno essere rimosse in quanto non autorizzabili;
 - Il terreno di pertinenza dell'abitazione è sistemato a verde con la presenza di qualche pianta ornamentale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Sconosciuta - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted]

Superficie complessiva sviluppata dell'edificio non ridotta di circa mq 181,20 su un'area di pertinenza e sedime di mq. 2478;

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito : tra il 2004 e il 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie riportata è stata raggugliata con gli opportuni coefficienti del D.P.R. N. 138 del 1998 e LR 44 del 23-08-1985 Art. 3BIS 2° Comma. La superficie della stanza posta la primo piano assentita dal progetto come "sottotetto non praticabile" nel presente calcolo viene considerata come abitabile in quanto è possibile sanarla con il versamento dei dovuti oneri e sanzioni. Il terreno di pertinenza del fabbricato, in conside-

razione che è privo di volumetria edificabile, viene considerato ad un valore di € 20,00/mq., che per effetto della sua imputazione per 1/10 della sua superficie effettiva, nel calcolo delle superfici equivalenti gli viene assegnato un valore rapportato di €/mq 200,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 800,00
Abitazione 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	60,94	€ 800,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	0,40	7,20	€ 800,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	0,30	1,50	€ 800,00
Autorimessa coperta	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 800,00
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	233,00	€ 200,00

409,14

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° Semestre 2017

Zona: Valvasone Arzene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:

A

1. Autorimessa

Identificato al n. Sub. 2

Posto al piano Terra

Composto da Un unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 13.50 mq

Destinazione urbanistica: Residenziale

Valore a corpo: € 0

Note: Il valore viene dimesso congiuntamente all'intero compendio immobiliare essendo l'autorimessa pertinenza dell'unità abitativa staggita (Legge 122/1989).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

C.T.U. applica il valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo al quale l'immobile è liberamente venduto in un mercato reale nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, basandosi inoltre sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili che sono nella medesima zona, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare calcolata in funzione della superficie utile equivalente.

Elenco fonti:

Catasto di Valvasone Arzene (PN) Abitato di Arzene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare della Zona.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione con autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	100,00	€ 800,00	€ 80.000,00
Abitazione 1° piano	60,94	€ 800,00	€ 48.752,00
Sottotetto	7,20	€ 800,00	€ 5.760,00
Portico P.T.	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
Autorimessa coperta	6,50	€ 800,00	€ 5.200,00
Giardino	233,00	€ 200,00	€ 46.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.512,00
Valore corpo			€ 187.512,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 187.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.512,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con autorimessa	409,14	€ 187.512,00	€ 187.512,00

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%)	€ 28.126,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.885,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 153.885,00

A completamento della su estesa relazione si trasmettono i seguenti documenti allegati alla presente:

- ALLEGATO N° 1 – Estratto di mappa Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427;
- ALLEGATO N° 2- Visura NCT Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427;
- ALLEGATO N° 3- Visura storica NCEU Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 Sub. 1;
- ALLEGATO N° 4- Visura storica NCEU Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 Sub. 2;
- ALLEGATO N° 5- Planimetria catastale Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 Sub. 1;
- ALLEGATO N° 6- Planimetria catastale Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 Sub. 2;
- ALLEGATO N° 7- Elaborato Planimetrico Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 ;
- ALLEGATO N° 8- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO N° 9- Concessione Edilizia N° 2004/47;

- ALLEGATO N° 10- Concessione Edilizia N° 2006/14 con elaborati grafici;
- ALLEGATO N° 11-Dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- ALLEGATO N° 12-Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte;
- ALLEGATO N° 13-Dichiarazione di conformità dell'impianto Idro termo sanitario a regola d'arte;
- ALLEGATO N° 14-Certificato di collaudo statico;
- ALLEGATO N° 15-Autorizzazione di abitabilità del 04/11/2006 Protocollo n. 5898/2004 e n. 2777/2006;
- ALLEGATO N° 16- Stato di fatto rilevato dell'immobile in Valvasone Arzene F. 20 Mapp. 427;
- ALLEGATO N° 17- Documentazione fotografica immobiliare Valvasone Arzene F.20 Mapp. 427 Sub. ;

ALTRI ALLEGATI

- ALLEGATO N° 18- Estratto del PRGC del Comune di Arzene con Norme tecniche di attuazione;
- ALLEGATO N° 19 – Estratto per riassunto degli atti di matrimonio [REDACTED];
- ALLEGATO N° 20- Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- ALLEGATO N° 21- Comunicazione di inizio operazioni Peritali in loco all' esecutata [REDACTED];
- ALLEGATO N° 22- Comunicazione di inizio operazioni Peritali in loco all' esecutata [REDACTED];
- ALLEGATO N° 23- Raccomandata di ritorno di [REDACTED] con la dicitura "TRASFERITO";

Originale e una copia della presente unitamente in CD-ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo Pec viene inviata all'Avv.to Marco Cappelletto (VE) copia della perizia senza allegati, mentre all' esecutata [REDACTED] viene inviata tramite Email copia cartacea senza allegati, all'esecutato [REDACTED] non viene inviata nessuna copia in quanto si è trasferito in Argentina a detta della [REDACTED]

La presente relazione è costituita da n° 15 fasciate di cui questa è l'ultima.

Roveredo in Piano li, 06-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bortolin

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

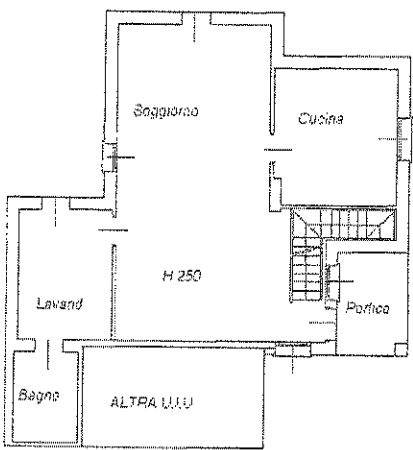
Dichiarazione protocollo n. PN0067353 del 25/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzene	
Via Sant'elena	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tassan Toffola Mauro
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 20	Prov. Pordenone
Particella: 427	N. 847
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

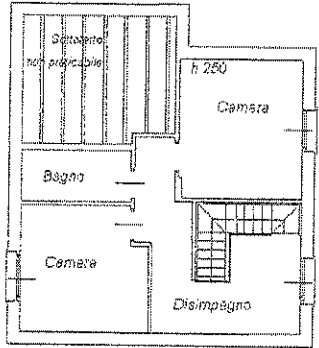
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2018 - Comune di VALVASONE ARZENNE (3407) - Sezione di ARZENE (007A) - Foglio 20 Particella 427 - VIA SANT' ELENA piano T-1;



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

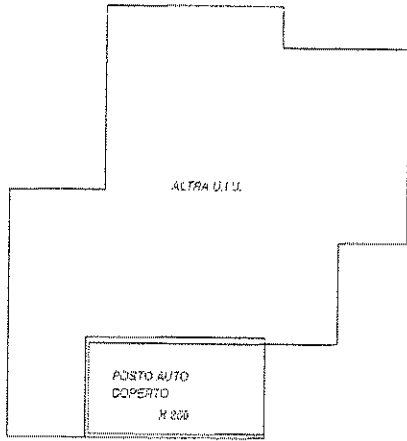
Dichiarazione protocollo n. PN0067353 del 25/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzene	
Via Sant'elena	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tassan Toffola Mauro
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 20	Prov. Pordenone
Particella: 427	N. 847
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/01/2018 - Comune di VALVASONE ARZENE (A)(A) - Sezione di ARZENE (A)(A) - Foglio: 20 Particella: 427 Subalterno 2 - VIA SANT' ELENA piano T-1;



PIANTA PIANO TERRA

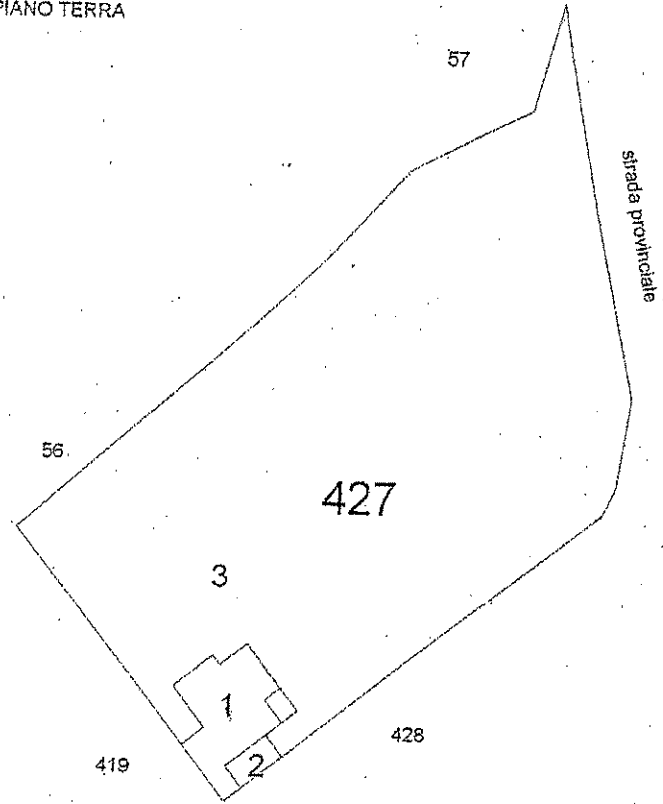


Ultima Planimetria in atti

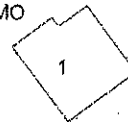
nord



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

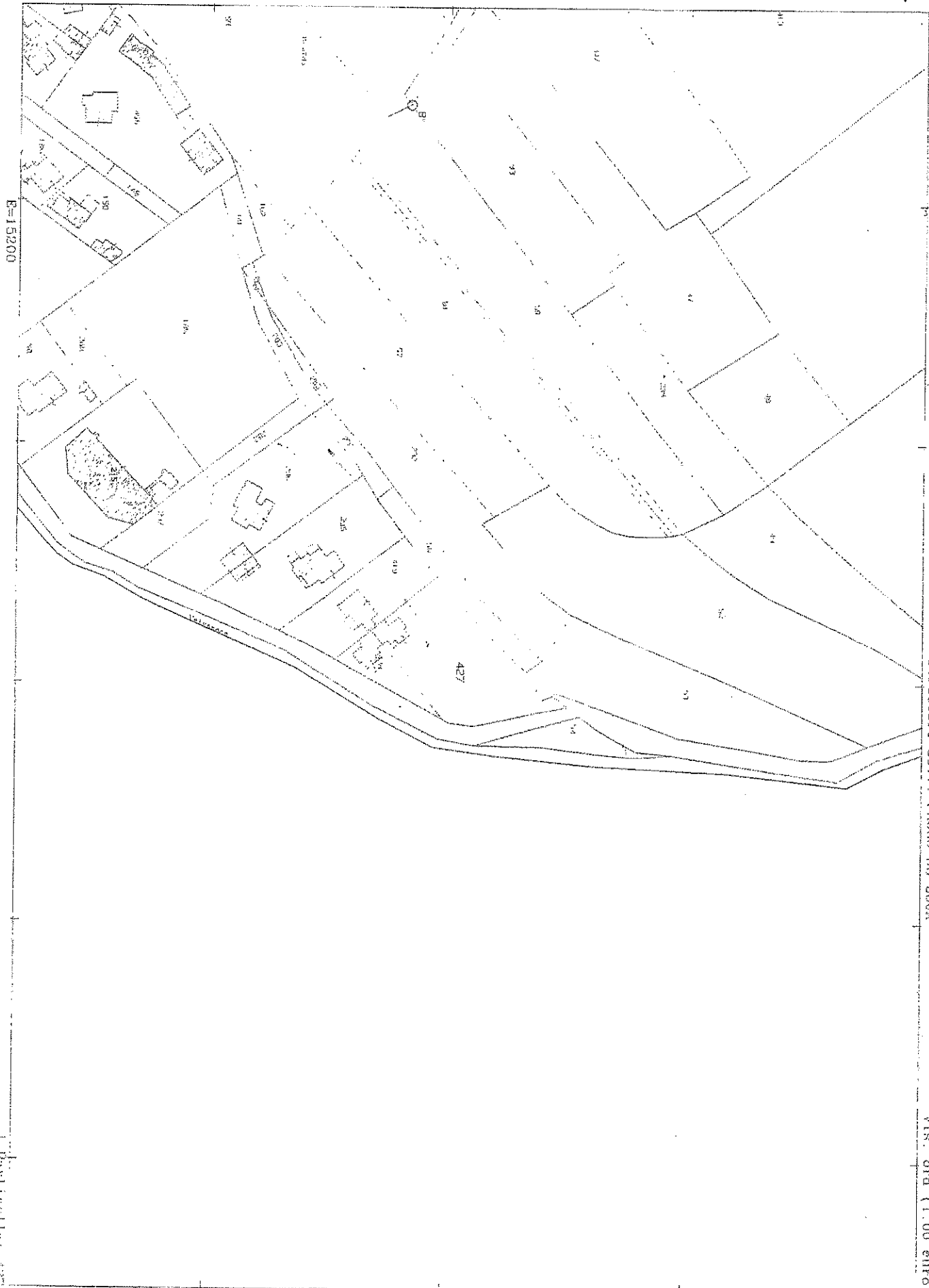


Comune di Arsene
 Dimostrazione grafica dei subaltri
 Sezione: Foglio: 20 Particella: 427
 Prov. Pordenone N. 847
 Protocollo n. PN0007353 dal 25/05/2006
 Tipo Mappale n. 463.09 dal 13/04/2009. Scala 1 : 500

Catastro dei fabbricati del 24/01/2018 - Comune di Arsene
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone

ALL 1

N=5200



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

Vis. ord (1.00 euro)

Comune: VALVASONE ARZENE, A Scala originale: 1:2000 24-Jan-2018 9:41:4
 Foglio: 20 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. PN0006078/2018
 Richiedente BORTOLIN ROBERTO

Particella: 427