

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 184/17 R.G.Es.

promossa da
CASSA di RISPARMIO del VENETO S.p.A.
contro

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Veneto Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **184/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione + garage

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Descrizione zona: Collinare a nord del centro di Caneva, comune con 6.381 abitanti in provincia di Pordenone, regione Friuli-Venezia Giulia.

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietario, [REDACTED], foglio 23, particella 315, subalterno 1, indirizzo Via Domenico Rupolo n. 12, piano T-1-2,, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte**: 163 m², rendita € Euro 790,18. [REDACTED]

[REDACTED] foglio 23, particella 315, subalterno 2, indirizzo Via Domenico Rupolo n. 12, piano T,, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie Totale: 26 m², rendita € Euro 45,65, Area di enti urbani e promiscui , , foglio 23, particella 315, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0 are 11 ca.10

2. Possesso

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P. A., CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Regime Patrimoniale: **COMUNIONE DEI BENI**

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Corpo: Abitazione e garage in bifamiliare

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Domenico Rupolo, n.12 - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - abitazione + garage

Prezzo da libero: € 160.000,00

Beni in Caneva (PN)
Via Domenico Rupolo, n.12

Lotto: 001 - abitazione + garage

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Mancano le trascrizioni di accettazione d'eredità dei danti causa (successione testamentaria di [redacted] aperta il 21.05.2002 e precedente successione legittima di [redacted] aperta il 07.05.1979). Sanabile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e garage in bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Domenico Rupolo, n.12

Note: porzione di fabbricato bifamiliare costituita da alloggio con accessori ai piani terra e primo, con sovrastante soffitta al piano secondo e autorimessa al piano terra della superficie di circa mq.26 (ventisei),

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Immobile oggetto di esecuzione in proprietà a titolo personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietario, [redacted] foglio 23, particella 315, subalterno 1, indirizzo Via Domenico Rupolo n. 12, piano T-1-2;, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte**: 163 m², rendita € Euro 790,18

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2006, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2006, Repertorio n.: 19236, Rogante: PALUMBO MICHELE, Sede: SEDI-CO, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12002.1/2006)

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietario, [redacted] foglio 23, particella 315, subalterno 2, indirizzo Via Domenico Rupolo n. 12, piano T;,, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie Totale: 26 m², rendita € Euro 45,65

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2006, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2006, Repertorio n.: 19236, Rogante: PALUMBO MICHELE, Sede: SEDI-CO, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12002.1/2006)

Note: ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , , foglio 23, particella 315, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0 are 11 ca.10

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: p.lle 269, 316, 396 e strada, salvo se altri.

Note: Area di sedime coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale da aggiornare per modifica spazi interni

Regolarizzabili mediante: Dcfa in aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni

Docfa per variazione spazi interni: € **700,00**

Oneri Totali: € **700,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Planimetria catastale da aggiornare per piccole modifiche e variazioni di alcuni spazi interni. Vedi All.ti 1-2 e specifiche in Relazione descrittiva inserita.

Note generali: Vedi All.ti 1 e 2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona collinare a nord del centro di Caneva nella direttrice stradale che sale verso la vicina località del Pian del Consiglio. Scarsamente abitata e con tipologie edilizie simili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: PIAN del CANSIGLIO a 16 Km..

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio Michele Palumbo di Sedico in data 07/11/2006 ai nn. 19237/1977; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2006 ai nn. 20387/5370; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. di Milano in data 20/03/2013 ai nn. 125/9113; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2013 ai nn. 4099/528; Importo ipoteca: € 67.339,56; Importo capitale: € 33.669,78; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. di Milano in data 30/04/2015 ai nn. 457/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2015 ai nn. 5528/913; Importo ipoteca: € 79.963,38; Importo capitale: € 39.981,69; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di Pordenone in data 22/06/2017 ai nn. 2207 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/07/2017 ai nn. 9576/6513; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e garage in bifamiliare

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: - G

Note Indice di prestazione energetica: Vedi specifiche in All.to 7

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in alcuni atti [REDACTED] proprietario **proprietario/i ante ventennio** al **21/05/2002**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, regolarizzabile con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 81/573; trascritto a Pordenone, in data 14/01/1981, ai nn. 480/455.
Note: Successione legittima.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari per la quota di 4/12 ciascuno, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/12 ciascuno dal 21/05/2002 al 07/11/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, regolarizzabile con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità; registrato a Pordenone, in data 15/11/2002, ai nn. 38/974; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8447/5676.
Note: Successione regolata da testamento pubblicato con verbale in data 01.10.2002 rep. n.109859 notaio Roberto Blandaleone.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario dal 07/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Michele Palumbo, in data 07/11/2006, ai nn. 19236/1976; trascritto a Pordenone, in data 11/11/2006, ai nn. 20386/12002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Permesso di costruzione n.100/71 rilasciato dal Comune di Caneva in data ventinove settembre 1971; Autorizzazione di Abitabilità Prot.n.6264, Pratica n.21/75; Vedi specifiche in All.to 6

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: **ABITABILITÀ** - Prot. n° 6264 - Prat. n° 21/75 del 19.08.1975 - Vedi Specifiche in All.to 6

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delib. di C.C. n° 34 del 27.07.2017 - Variante 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricola paesaggistica di ambito collinare.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delib. di C.C. n° 16 del 27.03.2017 - Variante 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricola paesaggistica di ambito collinare.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
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:	0,15
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,5 ml
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to 2 - parte NTA.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Fascia di rispetto stradale occupante più di metà del lotto mappale 315.

Note generali sulla conformità: Vedi All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e garage in bifamiliare**

U.N.1 - Comune di Caneva (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **56**:

I1 - **immobile** inserito in un lotto di terreno costituito dal mappale 315, oggetto di **E.I. n° 184/17** e riferito ad **un** edificio costituente insieme ad un altro adiacente la classica tipologia edilizio-architettonica a "casa bifamiliare". Collocato all'estremo est del lotto nella sua visione longitudinale direzione *est-ovest*, composto dal **Sub 1** per ciò che concerne l'*abitazione* ai piani *Terra, Primo* e *Secondo* (Sottotetto) e dal **Sub 2** per ciò che concerne l'*originario garage ora deposito-guardaroba* con caratteristiche architettoniche tipiche della bassa friulana e distinta in:

casa in adiacenza ad altra proprietà (bifamiliare) composta dall'*abitazione (Immobile n° 1* in *Nota di Trascrizione*) e dal *garage (Immobile n° 2* in *Nota di Trascrizione*) edificata in origine (vedi specifiche in All.to 6) con giusto *Permesso di Costruzione* n° 100/71 rilasciato dal Comune di Caneva in data 29.09.1971 e successivo *Certificato di Agibilità-Abitabilità* Prot. n° 6264, Prat. n° 21/75 in data 19.08.1975 con successiva *Dichiarazione di Fine Lavori* da parte dello stesso Ente in data 27.07.1978.

Il sottoscritto **CTU**, data la particolare composizione dei prima citati **Immobili n° 1 e 2** in **Esecuzione** facenti parte dello stesso *corpo edilizio*, descrive gli stessi come in un unico "percorso" distintivo, pur specificandoli come segue:

ABITAZIONE anche **Sub 1** (foto da **07** a **42** e da **46** a **56**) quella collocata ai *Piani T-1°-2°*

GARAGE anche **Sub 2** (foto **07, 12** e **15** e da **43** a **45**) quello collocato al solo *Piano Terra*

I1 - **abitazione** - composta da tre livelli: *Piano Terra, Piano Primo* e *Piano Secondo* (Sottotetto). Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **23** mapp. **3153 sub 1**, con la categoria **A2** corrispondente a *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Domenico Rupo* al n° 12. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, supportato da *originario progetto edilizio* (vedi All.to 6) non riportante alcuni piccoli **interventi** a carattere *funzionale tecnico* e di *arredo* realizzati dall'attuale proprietario subito dopo l'acquisto dell'immobile ed aventi caratteristiche di "*Edilizia Libera*" e quindi non

soggetti ad alcuna forma di denuncia ed approvazione da parte degli uffici comunali competenti.

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di Caneva, corrispondente a:

Zona E4.1 – agricola paesaggistica di ambito collinare.

L'Unità Immobiliare, con tipologia architettonica originaria a **casa bifamiliare** è collocata nella parte est del lotto-mappale 315 che ha forma planimetrica abbastanza regolare, a rettangolo, con nella parte sud-ovest del suo perimetro una leggera punta a trapezio dove insiste una porzione di terreno a cortile-orto di pertinenza (come in scheda catastale) di discreta metratura ma tutto "occupato" dalla fascia di rispetto stradale e quindi con inesistente valore economico e di stima.

Ha dimensioni (foto 03, 05, 07 e 08) tipiche e nella media per tipologia ed anno e con una volumetria adeguata ai parametri del contesto abitativo (edificazione agli inizi degli anni '70) tenendo presente anche il corpo edilizio adiacente.

In tempi di poco successivi all'acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari sono stati eseguiti dei piccoli lavori di "riordino ed ammodernamento" distributivi, tecnologici e di arredo, che per la loro caratteristica edilizio-architettonica non necessitavano di relative pratiche edilizie (*Edilizia Libera*) ma che non sono stati riportati, con adeguato aggiornamento, nelle planimetrie catastali, riguardanti in particolare:

- la realizzazione ai piani Terra e Primo (vedi successivi e specifici punti in Relazione) di opere interne a carattere distributivo e di riordino tecnologico relative all'elevazione di alcune pareti divisorie (in cartongesso) per la realizzazione di un vano a **bagno** (P.T.) all'interno di un vano **pluriuso** (disbrigo in scheda catastale) in "sostituzione" (tramite demolizione) di quello originario e presente nel **garage**, anche **Sub 2** e di un altro piccolo **bagno** (cieco ma dotato di ventilazione naturale) all'interno del vano **camera matrimoniale** al Piano Primo ed una *paretina* in cartongesso con serramento a divisione della **zona giorno** dalla **zona notte**. Opere non aventi carattere di abuso edilizio ma che, come detto, dovranno essere riportate nella documentazione catastale tramite pratica di aggiornamento con una spesa presunta di € 700,00.

La tipologia strutturale è in muratura e cls (calcestruzzo) armato per le pareti portanti verticali ed in latero-cemento per le parti orizzontali (solai). La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma di buon gusto e qualità, con uno svi-

luppo geometrico a rettangolo sviluppato nel senso di lunghezza (*est-ovest*) della parte più lunga del lotto, adiacente-confinante (bifamiliare) con altro edificio ed insieme abbastanza isolati nel contesto urbano. Non aggiornata alle norme strutturali (*anti sismicità* post terremoto 1976) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti ed in riferimento agli impianti **fissi**, i seguenti riscontri: **a) impianto idrico** allacciato all'acquedotto; **b) assenza** delle certificazioni e conformità per gli impianti di **riscaldamento** e la **produzione d'acqua calda**, presenti e garantiti ai piani abitati grazie all'impianto a *bruciatore* (foto **52**) alimentato da *bombolone esterno* (foto **05-06** part. **3**) e con, al *Piano Terra*, la presenza di un *generoso caminetto artigianale* (part. **3** foto **55** e foto **56**) ad uso scambiatore di calore per la produzione di acqua calda, più una *unità interna-climatizzatore* (split - part. **1** foto **30-32-33**) e relativa *unità esterna* (part. **3** foto **09** e foto **10**) per la produzione di aria fresca; **b) l'impianto elettrico** (seppur a norma) è privo di certificazione e conformità ed è distinto tra i due livelli, *Piano Terra* (indicato con **4** nella foto **50** e foto **51**) e *Piano Primo* (indicato con **2** nella foto **30** e foto **31**) allacciato ed intestato alla *proprietà*.

I serramenti del *Piano Terra* sono in legno e sono stati tutti riammodernati con l'inserimento del *doppio vetro-termopan*, tranne quello del vano ad uso **lavanderia** (part. **1** foto **50**) che è ancora originale a singolo vetro. I serramenti del *Piano Primo* sono anch'essi in legno e tutti riammodernati con l'inserimento del *doppio vetro-termopan* con, per quelli dei vani **bagno** (foto **23-24**) e **camera matrimoniale** (foto **25-26**) la presenza di *doppio telaio*, interno in *legno* ed esterno in *alluminio* e dotati di aperture ad anta. I serramenti del *Piano Secondo* (sottotetto) sono anch'essi in legno ma sono gli stessi dell'acquisto d'immobile e dotati di *singolo vetro*. Le pavimentazioni del *Piano Terra* sono tutte in piastrellature di ceramica smaltata a pezzatura costante (cm 40x40) ma con posizionamento diversificato. Al *Piano Primo* tutta la pavimentazione è in piastrellatura di ceramica stile rustico a *cotto veneto* con pezzatura costante ed anche qui posizionamento diversificato ma di buone dimensioni e qualità.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e *Normativa di E.I.* l'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (vedi All.to **7**) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'*abitazione* in esecuzione, confina: a **nord** (foto da **02** a **05** e **08-09**) con altra proprietà, ad **est** (foto **02-03-05-07-09-11** e **14**) con l'immobile adiacente (bifamiliare) e di altra proprietà, a **sud** (foto **02-03-05-12** e **13**) con la porzione di lotto mappale 315

comprendente una percorrenza a carattere *meccanico-pedonale* soggetta a *servitù di passaggio* (part. **1b** foto **03** e foto da **05** a **07** e **12-13**) e ad *ovest* (foto da **02** a **06** e foto **13**) la pubblica *Via Domenico Rupolo*.

L'immobile in **Esecuzione** è ubicato in **tre livelli** (vedi scheda catastale in All.to **2** e foto da **07** a **56** in All.to **3**) posti al *Piano Terra*, *Piano Primo* e *Piano Secondo*.

Al *Piano Terra* (foto da **43** a **56**) è collocato il vano a **deposito** (*garage* in scheda catastale) anche **Sub 2** (foto **43-44**) aperto e comunicante con il resto dei vani in *Piano*, distintivi dell'abitazione, anche **Sub 1**. Al *Piano Primo* (foto da **17** a **35**) è collocata l'*unità abitativa* completa e composta da **zona giorno** e **zona notte** con un giusto sviluppo di vani dedicati rispettivamente ad **ingresso**, **cucina** e **pranzo-soggiorno** e successivamente tramite un vano a **disimpegno-distribuzione**, i vani a **bagno** e camere in numero di tre: **matrimoniale**, **doppia** e **singola** seppur quest'ultima ad uso *doppia*. Al *Piano Secondo*, anche sottotetto (foto da **36** a **41**) ci sono **quattro** grandi vani **accessori** e tutto il *Piano* è allo stato di "grezzo edilizio".

Tutti e **tre i livelli** sono collegati internamente con adeguate rampe scala.

Nello specifico si descrive l'**abitazione** (prospetti principali in foto **07-08** e **12**) iniziando dal *Piano Primo* per poi proseguire con il *Piano Secondo* (sottotetto) ed in ultimo il *Piano Terra* dove, seguendo l'ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **17** a **56**) supportata dalle specifiche descrizioni, si trovano i seguenti spazi abitativi:

L'entrata all'*abitazione* con il suo vano **ingresso** (foto **17-34** - *corridoio* in scheda catastale) da dove ci si dirige a sinistra verso il vano **cucina** (foto **18-19** - *come* in scheda catastale) con affaccio verso *ovest* ed il *Piano Secondo* (tramite il serramento indicato con **2** in foto **17**) a destra verso il vano **pranzo-soggiorno** (foto **20-21** - *soggiorno* in scheda catastale) con affaccio verso *sud* ed il prospiciente **terrazzo** (*T* e superficie accessoria) e di fronte verso il vano **disimpegno-distribuzione** della **zona notte** (foto **22-30** - *corridoio* in scheda catastale) dove in ordine ed in senso orario si trovano: il vano **bagno** (foto **23-24** - *come* in scheda catastale) con affaccio verso *nord*, il vano **camera matrimoniale** (foto **25-26** - *camera* in scheda catastale) con affaccio verso *nord* e con ricavato al suo interno (foto **27**) il piccolo vano a **bagno padronale** (realizzato poco dopo l'acquisto dell'immobile ed evidenziato negli specifici punti a seguire) non finestrato ma dotato di aeratore a flusso naturale. A seguire il vano **camera doppia** (foto **28** - *camera* in scheda catastale) dotata di affaccio verso *sud* ed il prospiciente **terrazzo** (*T* e superficie accessoria) ed in ultimo per la **zona notte** il vano **camera singola** (foto **29** - *camera* in scheda catastale) dotata anch'essa di affaccio verso *sud* ed il prospiciente **terrazzo** (*T* e superficie

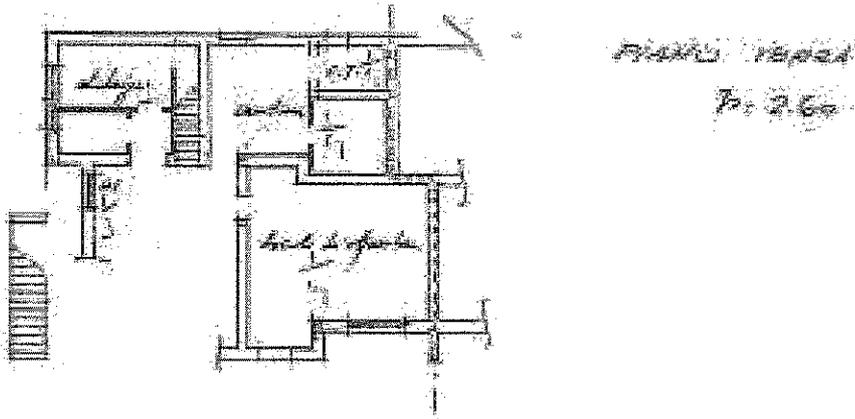
accessoria) Dal vano **ingresso** di cui in precedenza (foto **17**) e tramite adeguata *rampa scala* dotata di stessa pavimentazione della zona giorno (foto **35**) si può salire verso il *Piano Secondo* (sottotetto) dove si trovano **quattro** generosi vani così collocati: il **primo** vano (foto **36-41**) con singolo affaccio verso ovest, il **secondo** vano (foto **37**) con doppio affaccio verso ovest e sud, un piccolo spazio **distributivo** (foto **38**) il **terzo** vano (foto **39**) con doppio affaccio verso nord ed il **quarto** ed ultimo vano (foto **40**) con doppio affaccio verso sud. Dal vano *cucina* al *Piano Primo* (part. 3 foto **18**) e tramite adeguata *rampa scala* dotata di stessa pavimentazione della zona sottostante (foto **42**) si può scendere verso il *Piano Terra* dove trova collocazione l'*I2 - garage* (come da scheda catastale) anche **Sub 2** e corrispondente di fatto ad un ampio vano a **deposito** (foto **43-44-45** - garage in scheda catastale) da dove ed in senso orario si trovano i seguenti vani appartenenti all'*I1 - abitazione*: il vano **bagno** (foto **46**) ed un vano **pluriuso** (foto **47-48-49**) creati (*riordino* di cui in precedenza, descritto negli specifici punti a seguire) dall'originario ed unico vano a *disbrigo* (vedi scheda catastale) a seguire il vano ad uso **lavanderia** (foto **50**) che originariamente era un unico vano *cantina* (vedi scheda catastale) e che ora a seguito della creazione di una *paretina in cartongesso* (part. 3a foto **50**) ha separato l'attuale vano **cantina** (foto **53**) dallo stesso, dal quale si accede (part. 2 foto **50**) all'adiacente vano **C.T.** (foto **52**) dotato di adeguato serramento in lamiera per l'entrata-uscita da e verso l'esterno dell'edificio ma che, a seguito di opere **abusive** da parte del proprietario confinante (foto **11**) e quindi **lesive** verso la funzionalità dell'attuale proprietà, non permettono più il suo corretto utilizzo. In ultimo ed attraverso adeguato serramento (part. 2 foto **44-55**) si accede al vano ad uso **taverna** (foto **54-55-56** - locale di sgombero in scheda catastale) dotato di singolo affaccio verso sud ed il prospiciente percorso *pedonale-meccanico* gravato di *servitù di passaggio* e di un'entrata-uscita autonoma con specifico portoncino d'ingresso (part. 3 foto **07**, part. 1 foto **12**, part. 2 foto **15** e part. 1 foto **55**) e generoso caminetto (part. 3 foto **55** e foto **56**) atto a garantire, alla bisogna, anche la produzione di acqua calda (scambiatore di calore) per il riscaldamento dell'abitazione.

L'**abitazione** più l'ambito a **garage** e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* e del *Progetto Edilizio* nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità ad esclusione dei sottostanti punti "inseriti" e descritti negli

estratti planimetrici da *scheda catastale* (scala 1:200) e *Progetto Edilizio* (scala 1:100) nei suoi: *Piano Terra* e *Piano Primo* di seguito rappresentati che, **pur non modificando la consistenza catastale** devono essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento** nel solo relativo **documento**, vista la loro natura a carattere di *Edilizia Libera* riferita alla specifica e relativa conformità.

1 - RIFERIMENTI CATASTALI (riferimento alla scala 1:200)

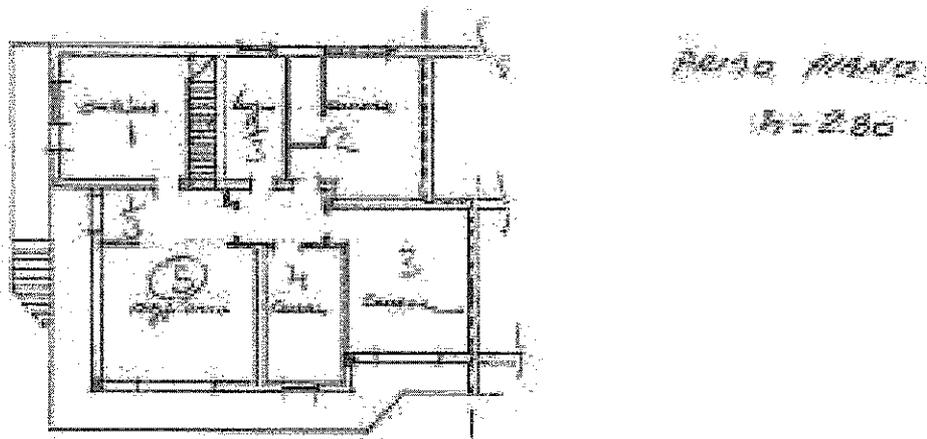
estratto planimetrico da scheda catastale P.T.



Legenda:

-  = RIFACIMENTI - per **servizio igienico** (foto 45 part. 1 e foto 46) e **paretina in cartongesso** per separazione nuovo vano **cantina** (foto 50 part. 3a e foto 53)
-  = DEMOLIZIONI

estratto planimetrico da scheda catastale P.1

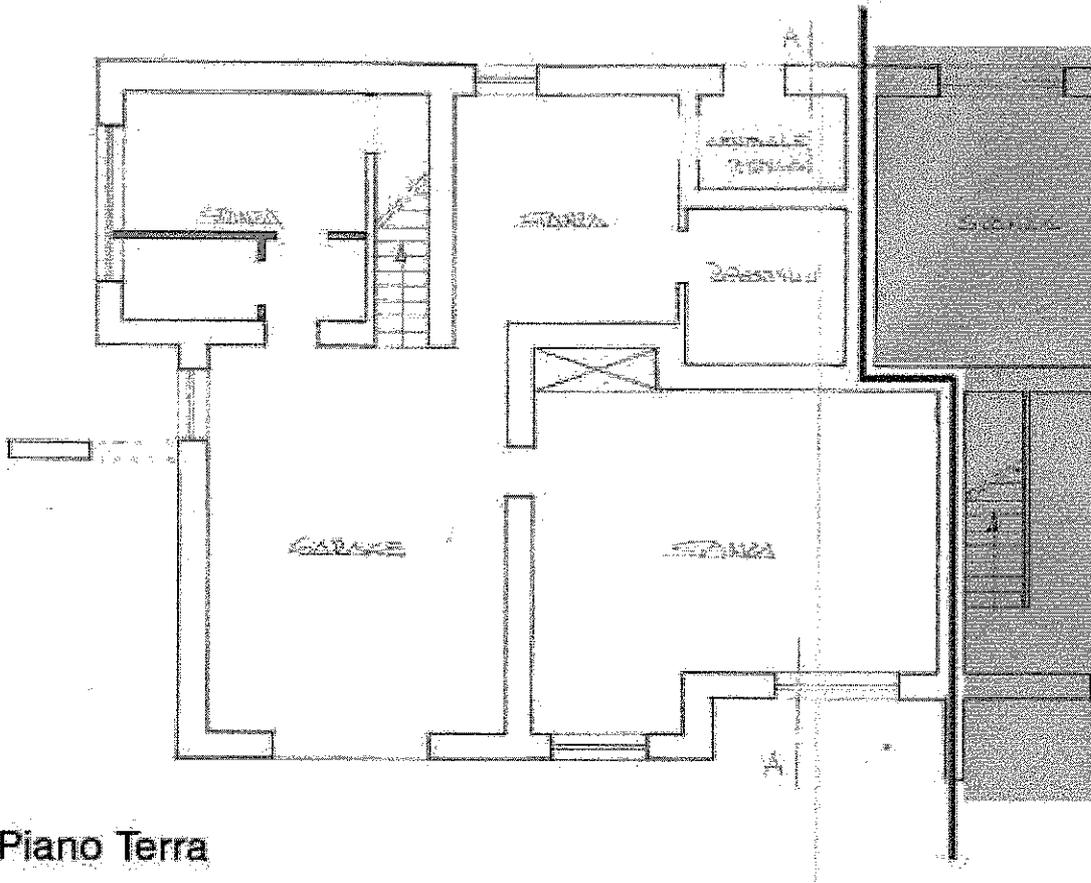


Legenda:

-  = RIFACIMENTI - per **servizio igienico** (foto 26 part. 2 e foto 27) e **paretina in cartongesso** tra **zona giorno** e **zona notte** (foto 21 part. 4 e foto 22-30)
-  = DEMOLIZIONI

1 - RIFERIMENTI PROGETTO EDILIZIO (riferimento alla scala 1:100)

estratto planimetrico da progetto edilizio P.T.



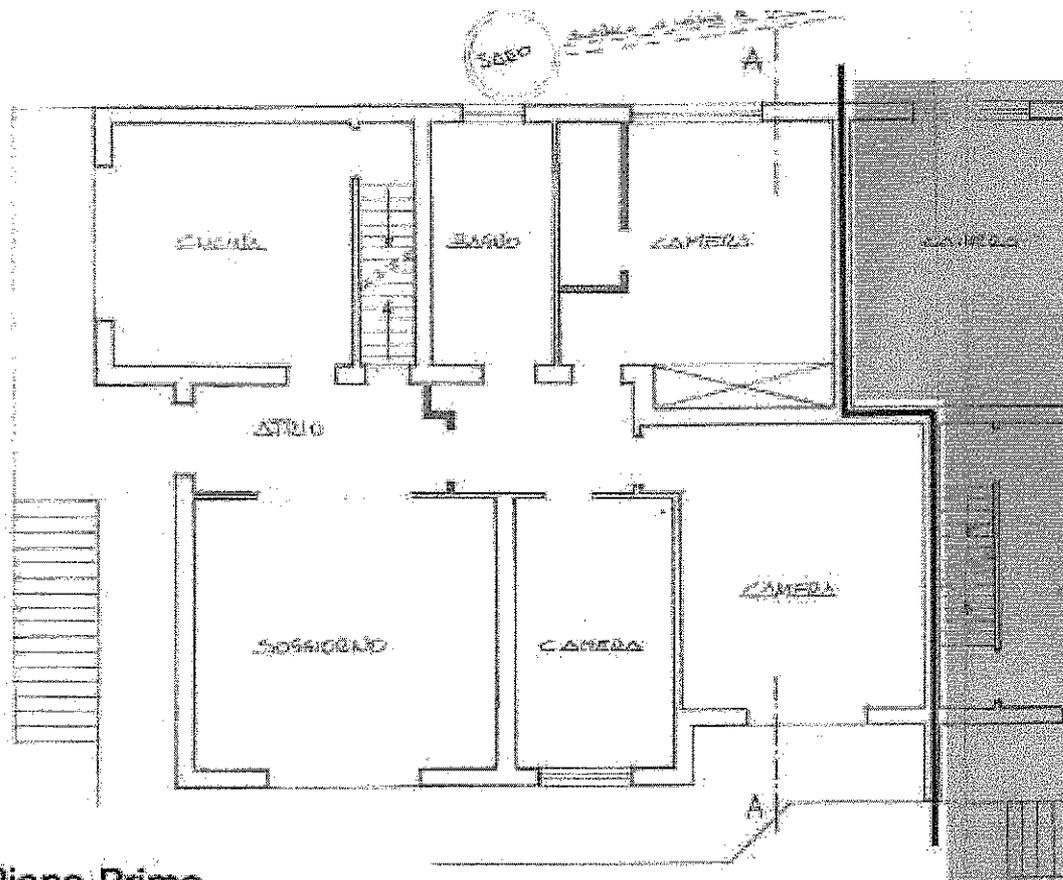
Piano Terra

Legenda:

-  = RIFACIMENTI - per **servizio igienico** (foto 45 part. 1 e foto 46) con già riportata la *paretina in cartongesso* per separazione nuovo vano **cantina** (foto 50 part. 3a e foto 53)
-  = DEMOLIZIONI

Segue *estratto planimetrico da progetto edilizio P.1*

estratto planimetrico da progetto edilizio P.1



Piano Primo

Legenda:

-  = RIFACIMENTI - per **servizio igienico** (foto 26 part. 2 e foto 27) e **paretina in cartongesso** tra **zona giorno** e **zona notte** (foto 21 part. 4 e foto 22-30)
-  = DEMOLIZIONI

Si precisa che tutti i serramenti originali in legno posti al Piano Terra ed al Piano Primo sono stati restaurati ed ammodernati con l'installazione di *doppio vetro-termopan* e quindi con tipologia utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente, ad esclusione del solo serramento dell'ambito **lavanderia** al Piano Terra (part. 1 foto 50) lasciato nella sua forma originaria con singolo vetro. Le finestrate del Piano Primo rivolte verso *nord*, specificatamente per i vani **bagno** (foto 23-24) e **camera matrimoniale** (foto 25-26) sono dotate di ulteriore telaio sul lato esterno in *alluminio*, seppur con singolo vetro. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*abitazione* è: di **buon pregio, stile, caratteristiche ar-**

chitettonico-tecnologiche e funzionali e di **pari** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice, sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **439,48**

E' posto al piano: TERRA, PRIMO e SECONDO (sottotetto-soffitta)

L'edificio è stato costruito nel: 1971-72

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (h media P.T.-P.1) e 1,50 (h media P.2 - sottotetto-soffitta)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrata la parte nord del Piano Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Più che buone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è corrispondente al valore minimo tra quelli riportati (€ **600,00** minimo - € 850,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2017 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Caneva per tale categoria abitativa ridotto del **20%** ed arrotondato per **eccesso**, a seguito delle attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma tenendo conto delle buone condizioni manutentive del corpo abitazione-Sub 1 ai piani Terra e Primo e Secondo (sottotetto) e del garage-Sub 2 al Piano Terra, nonostante le quasi nulle potenzialità urbanistiche (fascia di rispetto stradale) relative alla pertinenza scoperta (GIARDINO) dell'immobile in Esecuzione.

Il coefficiente di destinazione indicato (CdD) in riferimento alla superficie, è stato volutamente "modificato" in lieve eccesso (da 0,5 a **0,7**) in riferimento al Piano Secondo ed all'ambito del Piano Terra relativo alla zona "garage" per l'attuale e reale potenzialità commerciale relativa alle possibili destinazioni d'uso destinate dal P.R.G.C. (residenziale) nonostante attualmente i rispettivi vani siano adibiti a magazzino-deposito-ripostiglio e lo stato dei luoghi e le finiture edilizie non siano (leggi specifiche in Relazione) potenzialmente "qualificanti".

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Imm.1 - abitazione Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) PT	sup lorda di pavimento	1,00	97,74	€ 500,00
Imm.1 - abitazione Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	1,00	135,37	€ 500,00
Imm.1 - abitazione - superfici accessorie Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	94,76	€ 500,00
Imm.1 - abitazione - superfici accessorie (T) Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P1	sup lorda di pavimento	0,50	17,41	€ 500,00
Imm.2 - garage - superfici accessorie Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 2 (C6/stalla scud. rim. autorim.) PT	sup lorda di pavimento	0,70	25,33	€ 500,00
			370,61	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: CANEVA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Casa bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONE tipo BIFAMILIARE composta dai piani Terra, Primo e Secondo (sottotetto-soffitta)

Valore minimo pari ad Euro 650, rispetto al massimo di Euro 850

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione e garage in bifamiliare. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Imm.1 - abitazione Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) PT	98,74	€ 500,00	€ 49.370,00
Imm.1 - abitazione Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P1	135,37	€ 500,00	€ 67.685,00
Imm.1 - abitazione - superfici accessorie Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P2	94,76	€ 500,00	€ 47.380,00
Imm.1 - abitazione - superfici accessorie (T) Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 1 (A2/ab. di tipo civile) P1	17,41	€ 500,00	€ 8.705,00
Imm.2 - garage - superfici accessorie Caneva (PN) FG 23 mapp. 315 sub 2 (C6/stalla scud. rim. autorim.) PT	25,33	€ 500,00	€ 12.665,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.805,00
Valore corpo			€ 185.805,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 185.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 185.805,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e garage in bifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2]	371,61	€ 185.805,00	€ 185.805,00

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%)	€ 27.870,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.234,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 160.000,00

Data generazione:
09-05-2018 18:15:25

L'Esperto alla stima
Arch. **Aldo Giannelli**

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 184/17 R.G.Es.

promossa da
CASSA di RISPARMIO del VENETO S.p.A.
contro

ALLEGATO “2”

VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe/schede) e di P.R.G.C. e
CERTIFICATO di INSUSSISTENZA di PROVVEDIMENTI SANZIONATORI



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2018 - Ora: 09.07.26
Visura n.: T43307 Pag: 1

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2018

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED] Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CANEVA(Codice B598) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		23	315	1			A/2	1	8,5 vani	Totale: 172 m ² Totale escluse aree scoperte** : 163 m ²	Euro 790,18 L. 1.530.000	VIA DOMENICO RUPOLO n. 12 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		23	315	2			C/6	2	26 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 45,65 L. 88.400	VIA DOMENICO RUPOLO n. 12 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 8,5 m² 26 Rendita: Euro 835,83

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (ARTICOLO PUBBLICO) del 07/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2006 Repertorio n.: 19236 Rogante: PALUMBO MICHELE Sede: SEDICO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12002.1/2006)			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/05/2018 - Ora: 17.07.13 Fine

Visura n.: T289902 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 07/05/2018

Dati della richiesta	Comune di CANEVA (Codice: B598)
Catasto Terreni	Provincia di PORDENONE Foglio: 23 Particella: 315

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	23	315		-	ENTE URBANO	11 10		Dominicale	Agrario	Impianto meceanografico del 18/12/1984
Notifica						1		Partita		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULO
L. 20.3.1964



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

Mon. A (Nuovo Casato Edilizio Urbano)
Lire 30

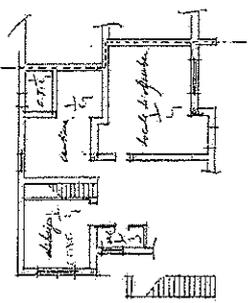
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **CASERTA** Via **Republ.**

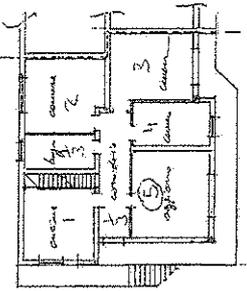
Ditta **[Redacted]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di **[Redacted]**

ABITAZIONE

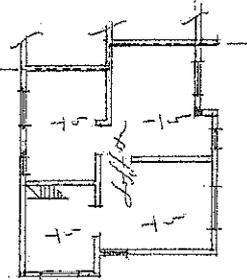
PRIMO PIANO
P: 2,60



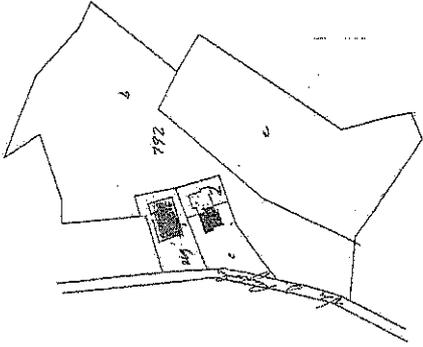
SECONDO PIANO
S: 2,80



TERZO PIANO
T: 2,30



COMUNE DI CASERTA
FOLIO 23
CAPRAIE 192/6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Incarico all'Atto di **[Redacted]**
della Professione di **[Redacted]**
del **[Redacted]** del **[Redacted]** del **[Redacted]**
P. N. **[Redacted]**
P. N. **[Redacted]**
P. N. **[Redacted]**
P. N. **[Redacted]**

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

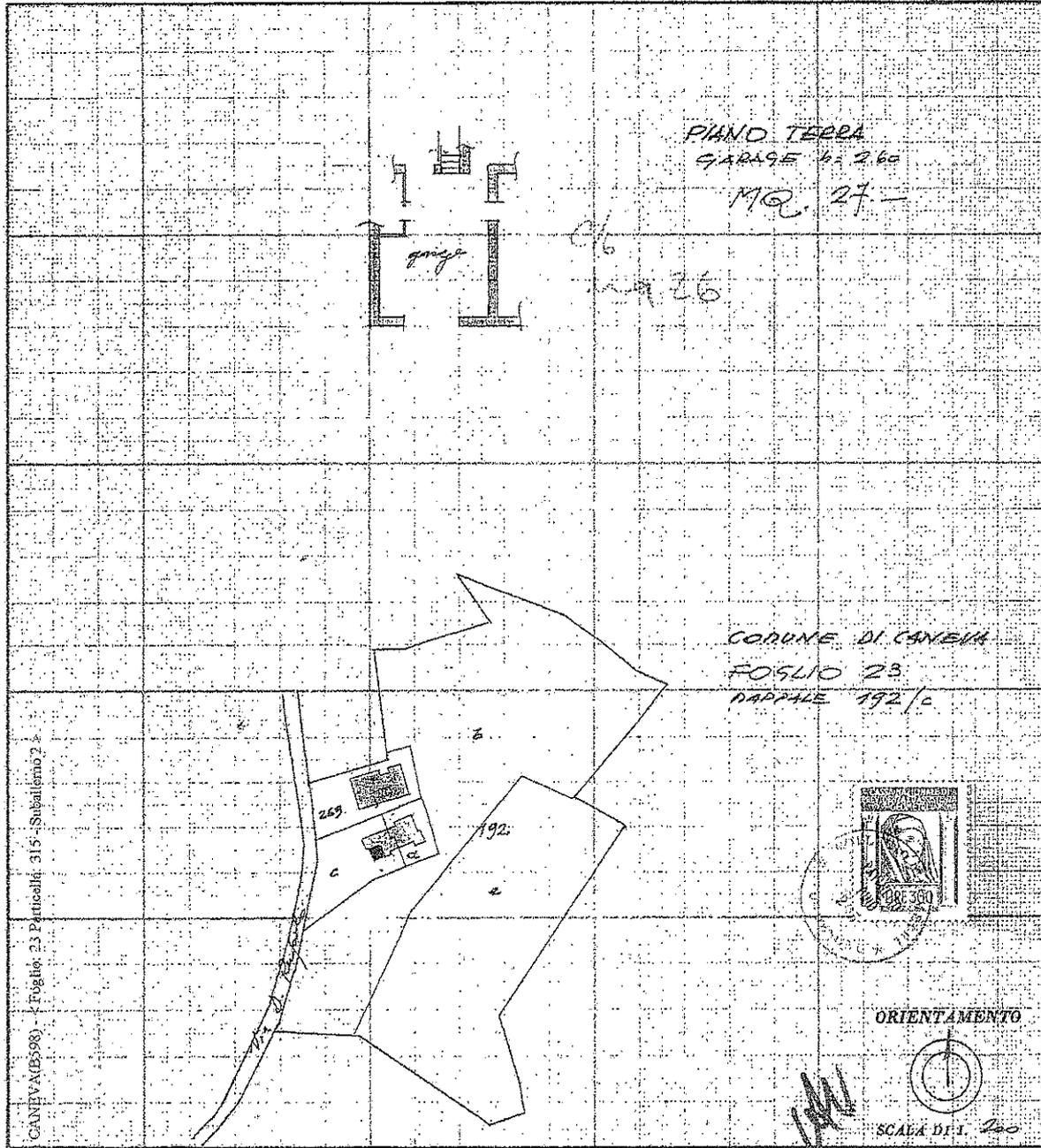


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

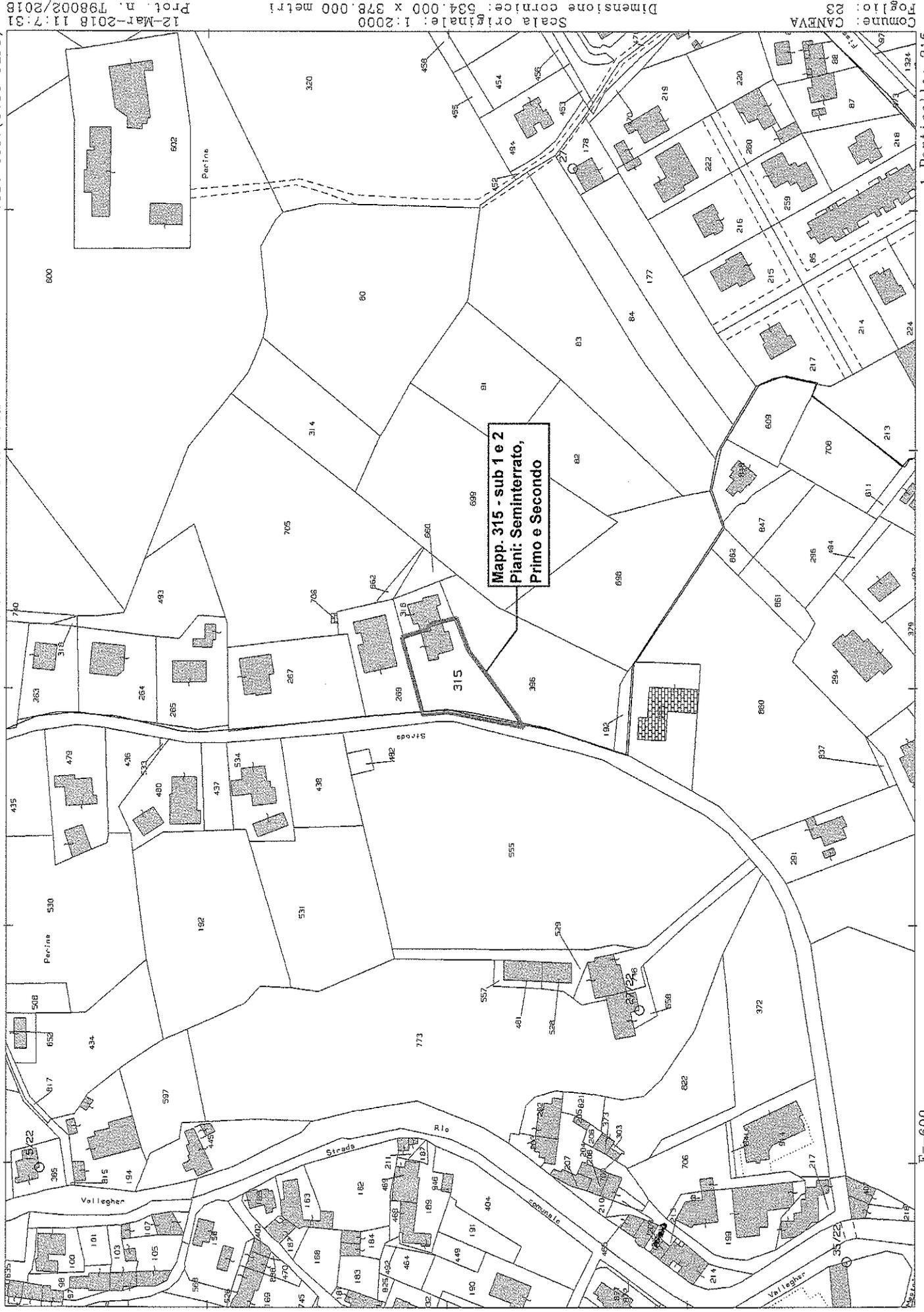
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CANEVA Via Subolo
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



Comune di CANEVA
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 20/03/2018
Foglio n. 23
RUP n. 12
Situazione al 02/03/2018
RUP n. 12

Compilato dal [REDACTED] (del tecnico)
Iscritto all'Albo da [REDACTED]
della Provincia di Pordenone
DATA 21/03/2018
Firma: [REDACTED]



Mapp. 315 - sub 1 e 2
Piani: Seminterrato,
Primo e Secondo

Comune: CANEVA
Foglio: 23
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 834,000 x 378,000 metri
12-Mar-2018 11:7:31
Prot. n. 198002/2018