
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. **32/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 006

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 338.8970936

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Descrizione zona: Gli immobili (due abitazioni in villa con accessori residenziali e terreno a parco privato) sono ubicati a ridosso del centro della frazione di Bannia di Fiume Veneto.

Lotto: 006

Corpi: A e B

Categoria: n. 2 abitazioni in villini [A7]

Dati Catastali:

proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 2, scheda catastale n. T306188 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq., superficie 32 mq., rendita € 69,41.

proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 3, scheda catastale n. T306257 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € 32,54.

proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 5, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano S1-T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 479 mq., rendita € 1.776,61.

proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 6, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 263 mq., rendita € 943,82.

Corpo: C

Categoria: terreno vincolato a verde privato

Dati Catastali:

proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 21, particella 1422, qualità prato, classe 2, superficie catastale mq. 8.810, reddito dominicale: € 47,77, reddito agrario: € 25,02

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2. Possesso

Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: C

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO



8. Prezzo



Bene: Via Piave n. 60 - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 727.305,05

Prezzo da occupato: € 727.305,05



Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Tonon in data 11-06-2019, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 07-01-2020, 09-01-2020, 13-01-2020, 23-01-2020, 28-01-2020 e 04-02-2020 il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi agli immobili oggetto di stima.

Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Località/Frazione **Bannia**
Via Piave n. 60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 006

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede [REDACTED] lia, del Sig. [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 2, scheda catastale n. T306188 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq., superficie 32 mq., rendita € 69,41

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1., foglio 21, particella 347, subalterno 3, scheda catastale n.

Pag. 7 di 29

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

T306257 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € 32,54

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 5, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano S1-T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 479 mq., rendita € 1776,61

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 6, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 263 mq., rendita € 943,82

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si precisa che i subalterni 7 e 8 sono BNCN (bene comune non censibile) e nello specifico rispettivamente c.t. (centrale termica comune - ricompresa e valutata all'interno del Corpo B) ed area di pertinenza della superficie catastale di mq. 2.900.

Identificativo corpo: B.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 2, scheda catastale n. T306188 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq., superficie 32 mq., rendita € 69,41

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 3, scheda catastale n. T306257 del 06/05/1992, indirizzo Via Piave, piano T, comune Fiume Veneto, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € 32,54

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 5, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano S1-T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 16 vani, superficie 479 mq., rendita € 1776,61

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 21, particella 347, subalterno 6, scheda catastale PN0051570 del 15/02/2011, indirizzo Via Piave, piano T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 263 mq., rendita € 943,82

Confini: nord mapp. 1422; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 347; est mapp. strada comunale Via Piave.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si precisa che i subalterni 7 e 8 sono BNCN (bene comune non censibile) e nello specifico rispettivamente c.t. (centrale termica comune - ricompresa e valutata

all'interno del Corpo B) ed area di pertinenza della superficie catastale di mq. 2.900.

Identificativo corpo: C.

Terreno a parco vincolato a verde privato sito in Via Piave n. 60



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 21, particella 1422, qualità prato, classe 2, superficie catastale 8.810, reddito dominicale: € 47,77, reddito agrario: € 25,02

Confini: nord strada comunale via Braidate; sud mapp. strada comunale Via Piave; ovest mapp. 432-744-1510; est mapp. strada comunale Via Braidate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili costituenti il lotto 006, identificati da due abitazioni ed un terreno sono ubicati nel Comune di Fiume Veneto (PN) con accesso carrabile e pedonale in via Piave n. 60 lungo la strada che collega Bannia a Praturtone.

Caratteristiche zona: normale a ridosso del centro.

Area urbanistica: edificabile a traffico scorrevole con parcheggi privati.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagliato a km. 9.

Attrazioni paesaggistiche: https://it.wikipedia.org/wiki/Fiume_Veneto.

Attrazioni storiche: non specificato.



Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 0,2, raccordo autostradale km. 5,0

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Abitazione in villini [A7] sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Terreno a parco vincolato a verde privato sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1500000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi

Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1500000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1500000; Importo capitale: € 1500000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per accedere in modo indipendente ed autonomo con veicoli a motore all'unità immobiliare sub. 6, sarà necessario aprire un nuovo passo carraio sul lato di via Braidate come indicata nell'elaborato planimetrico

catastale. L'alimentazione del gas avviene attualmente attraverso una unica linea per entrambe le abitazioni che alimenta tra l'altro anche la caldaia comune. L'eventuale distacco della caldaia dal vano centrale termica per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione (sub. 5) con formazione di nuova centrale termica nel piano S1, al fine di ottenere autonomia ed indipendenza energetica, ha un'incidenza economica che varia dai 20 ai 25 mila euro (nuova linea del gas metano e nuova centrale termica). L'approvvigionamento idrico dell'acqua, che avviene da pozzo artesiano privato, deve rimanere in condivisione tra le due abitazioni (sub. 5 e sub. 6) con tutti gli oneri che ne conseguono.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non rilevato.

Note Indice di prestazione energetica: non è presente l'attestato di certificazione energetica (APE) e non è stato possibile acquisire la relativa certificazione.

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

Identificativo corpo: B

sito in Fiume Veneto (PN), Via Piave n. 60

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per accedere in modo indipendente ed autonomo con veicoli a motore all'unità immobiliare sub. 6, sarà necessario aprire un nuovo passo carraio sul lato di via Braidate come indicata nell'elaborato planimetrico catastale. L'alimentazione del gas avviene attualmente attraverso una unica linea per entrambe le abitazioni che alimenta tra l'altro anche la caldaia comune. L'eventuale distacco della caldaia dal vano centrale termica per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione (sub. 5) con formazione di nuova centrale termica nel piano S1, al fine di ottenere autonomia ed indipendenza energetica, ha un'incidenza economica che varia dai 20 ai 25 mila euro (nuova linea del gas metano e nuova centrale termica). L'approvvigionamento idrico dell'acqua, che avviene da pozzo artesiano privato, deve rimanere in condivisione tra le due abitazioni (sub. 5 e sub. 6) con tutti gli oneri che ne conseguono.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non rilevato.

Note Indice di prestazione energetica: non è presente l'attestato di certificazione energetica (APE) e non è stato possibile acquisire la relativa certificazione.


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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario:

) proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: P.E. n. 63/048 prot. 2625 del 08/05/1963

Intestazione: 

Per lavori: abitazione civile

NOTE: all'interno del fascicolo depositato agli atti comunali non sono presenti documenti relativi a tale pratica edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 249/70 del 25/11/1970

Intestazione: 

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: autorizzazione a costruire un locale uso garage e cantina

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/11/1970 al n. di prot. 7412

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 102/72 del 12/06/1972

Intestazione: 

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sistemazione civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 12/06/1972 al n. di prot. 3678

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 73/75 del 30/04/1975
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione forno per panificazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/04/1975 al n. di prot. 2425



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 083/1995
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: sanatoria
Rilascio in data 12/04/1997 al n. di prot. 2203/95



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 154V/97
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: segue la Concessione Edilizia n. 154/95 del 11/03/1996
Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale variante in corso d'opera
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 23/04/1997 al n. di prot. 3703
L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: agibilità richiesta il 27-05-2011 prot. n. 9845 non è stata rilasciata in quanto in data 26-09-2011 prot. n. 9845_16557 il Comune di Fiume Veneto richiedeva delle integrazioni mai presentate

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: n. 238 del 2002
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: sostituzione generatore di calore
Presentazione in data 09/09/2002 al n. di prot. 16037



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Via Piave n. 60

Numero pratica: P.E. n. 63/048 prot. 2625 del 08/05/1963
Intestazione: ██████████



Per lavori: abitazione civile

NOTE: all'interno del fascicolo depositato agli atti comunali non sono presenti documenti relativi a tale pratica edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 249/70 del 25/11/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: autorizzazione a costruire un locale uso garage e cantina

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/11/1970 al n. di prot. 7412

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 102/72 del 12/06/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sistemazione civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 12/06/1972 al n. di prot. 3678

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 73/75 del 30/04/1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione forno per panificazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1975 al n. di prot. 2425

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 083/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria

Rilascio in data 12/04/1997 al n. di prot. 2203/95

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 154V/97



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: segue la Concessione Edilizia n. 154/95 del 11/03/1996

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale variante in corso d'opera

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 23/04/1997 al n. di prot. 3703

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: agibilità richiesta il 27-05-2011 prot. n. 9845 non è stata rilasciata in quanto in data 26-09-2011 prot. n. 9845_16557 il Comune di Fiume Veneto richiedeva delle integrazioni mai presentate

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione in villini [A7] sito in **Via Piave n. 60**

Numero pratica: n. 238 del 2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: sostituzione generatore di calore

Presentazione in data 09/09/2002 al n. di prot. 16037

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno a parco vincolato a verde privato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-

	06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate di completamento e Vpr ambiti di verde privato
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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-B-C

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

CORPO A:

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione tipo villa di generose dimensioni disposta su quattro livelli e più precisamente: interrato (cantina - ex celle frigo); terra (porticato, ingresso, salotto, studio, cucina, taverna, soggiorno, vani accessori residenziali); primo (zona notte con 4 camere, 2 bagni e 1 guardaroba); secondo (soffitta). Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata con vani molto ampi e distribuzioni degli stessi che ne indicano una conformazione fortemente signorile all'immobile stesso, ristrutturato in modo sostanziale nel 1972. L'accesso pedonale e carraio avviene da Via Piave al numero civico 60; da tale accesso carraio si accede anche all'abitazione individuato dal sub. 6 corpo B ed al terreno a parco verde privato corpo C.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico da pozzo artesiano in comune tra le due abitazioni (sub. 5 e sub. 6), fognario ed alla linea del gas metano di rete (anche questa linea è in condivisione con l'abitazione di cui al mappale 347 sub. 6 così come il sub. 7, bene comune non censibile, vano destinato a centrale termica).

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 04/02/2020, è la seguente: dal portico esterno si accede al vano ingresso posto al piano terra il quale distribuisce su uno studio, un salotto, una cucina, un soggiorno/pranzo, una taverna con ripostiglio un bagno ed il vano scale che conduce ai piani superiori. Come precedentemente indicato al piano primo si trovano

collocate n. 4 camere matrimoniali di cui una con guardaroba e wc privato; al terzo piano è presente una grande soffitta. L'accesso al piano interrato avviene dal portico esterno non avendo collegamenti interni all'abitazione.

In corpo staccato (sub. 7) è ubicato il vano centrale termica nel quale attualmente trovano collocazione due caldaie, una per l'abitazione in oggetto ed una per l'abitazione di cui al sub. 6. Per rendere indipendenti energeticamente le due abitazioni, si dovrà rimuovere la caldaia esistente e realizzare una nuova centrale termica per l'abitazione sub. 5 affrontando anche l'onere per l'installazione di un nuovo contatore del gas metano e la formazione di una nuova linea indipendente (costo stimato in 20/25 mila euro). L'abitabilità per l'u.i. sub. 5, non è stato possibile reperirla tra i documenti depositati agli atti comunali così come le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'area esterna, della superficie catastale di mq. 2.900 è prevalentemente utilizzata a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto ed è un corpo unico con il mapp. 1.422 di mq. 8.810 che ha le stesse caratteristiche; i camminamenti esterni sono tutti pavimentati in calcestruzzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq. **634,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,14-2,90-2,83-1,85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si presenta in condizioni di buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono tutti con telaio in legno e doppio vetro; gli infissi interni sono in legno ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso è in vetro e telaio in legno con apertura ad anta normale e protetto da inferriata di sicurezza; le pavimentazioni della zona giorno e della zona notte sono prevalentemente in piastrelle e/o legno e/o moquette mentre i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle; le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano. L'impianto

elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita da pozzo privato in comune con l'abitazione di cui al sub. 6; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie. Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stata realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue: le murature perimetrali e portanti sono in laterizio, opportunamente isolate verso l'esterno; i solai di interpiano sono in latero-cemento mentre quello di copertura è a falde inclinata con struttura in legno a vista con soprastante manto in laterizio; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera; le pareti divisorie interne e le contropareti esterne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera. Esternamente le superfici risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- CORPO A:
- superficie lorda piano interrato e secondo con destinazione accessoria mq. 25+119= mq. 144 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra, primo con destinazione residenziale mq. 220+154= mq. 374 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo con destinazione terrazzo scoperto mq. 17 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione portico coperto mq. 99 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,33 per portici e terrazzi coperti e 0,25 terrazzi scoperti.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Corpo A residenziale	sup reale lorda	1,00	374,00	€ 900,00
Corpo A accessorio residenziale	sup reale lorda	0,50	72,00	€ 900,00
Corpo A porticato coperto	sup reale lorda	0,33	32,67	€ 900,00
Corpo A terrazza	sup reale lorda	0,25	4,25	€ 900,00

scoperta				

482,92

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

CORPO B:

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione tipo villa disposta su tre livelli e più precisamente: terra (ingresso, vani accessori, porticato, autorimessa); primo (zona giorno); secondo (zona notte). Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva ricercata ed attuale anche se l'ultima ristrutturazione risale al 1995 circa. Si specifica che nel 1970 l'edificio era destinato principalmente ad autorimessa, cantina ed accessori vari al piano terra mentre il piano primo era tutto utilizzato come granaio. L'accesso pedonale avviene dalla strada laterale (non asfaltata) di Via Piave (nelle mappe catastali indicata come Via Braidate) mentre il passo carraio non è presente; infatti viene attualmente utilizzato quello esistente prospiciente Via Piave comune all'abitazione principale sub. 5. Si è accertata la possibilità di aprire eventualmente un nuovo passo carraio indipendente ed autonomo da via Braidate.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico da pozzo artesiano in comune tra le due abitazioni (sub. 5 e sub. 6), fognario ed alla linea del gas metano di rete (anche questa linea è in condivisione con l'abitazione di cui al mappale 347 sub. 5 così come il sub. 7, bene comune non censibile, vano destinato a centrale termica).

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 04/02/2020, è la seguente: dal portico interno adiacente ai vani accessori, si accede al vano ingresso posto al piano terra; dall'ingresso, tramite vano scala, si accede al piano superiore (primo) nel quale si sviluppa la zona giorno dell'abitazione con i vani soggiorno, pranzo, cucina, wc, disimpegno, ripostiglio/lavanderia e terrazzo coperto; tramite ulteriore rampa di scale, si accede al secondo piano mansardato nel quale trova collocazione la zona notte che è composta da due camere entrambe con bagno privato

Al piano terra trovano collocazione oltre ai vani suddetti (portico ed ingresso) anche una autorimessa (sub. 2), una cantina (sub. 5), una legnaia (sub. 5), una lavanderia (sub. 5) ed una centrale termica (sub. 7); in corpo staccato trovano collocazione un'altra autorimessa (sub. 3) ed una zona a griglie (sub. 5). Nella vano centrale termica attualmente trovano collocazione due caldaie, una per l'abitazione in oggetto ed una per l'abitazione di cui al sub. 5. Per rendere indipendenti energeticamente le due abitazioni, si dovrà rimuovere la caldaia esistente e realizzare una nuova centrale termica per l'abitazione sub. 5 affrontando

anche l'onere per l'installazione di un nuovo contatore del gas metano e la formazione di una nuova linea indipendente (costo stimato in 20/25 mila euro). L'abitabilità per l'u.i. sub. 6, non è mai stata rilasciata.

L'area esterna, della superficie catastale di mq. 2.900 è prevalentemente utilizzata a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto ed è un corpo unico con il mapp. 1.422 di mq. 8.810 che ha le stesse caratteristiche; i camminamenti esterni sono tutti pavimentati in calcestruzzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **439,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,50/2,80 (abitazione)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si presenta in condizioni di buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono tutti con telaio in alluminio e doppio vetro; gli infissi interni sono in legno ad anta singola colore bianco; il portoncino di ingresso è in vetro e telaio in alluminio con apertura ad anta normale e protetto da inferriata di sicurezza; le pavimentazioni della zona giorno e della zona notte sono prevalentemente in legno mentre i rivestimenti sono in marmo così come il pavimento dell'ingresso posto al piano terra; le finiture sono di ottima qualità ed in buono stato di manutenzione. Si evidenzia che la dichiarazione di conformità degli impianti, secondo quanto riportato nella documentazione agli atti comunali, non sia mai stata prodotta. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di salvavita; l'acqua è fornita da pozzo privato in comune con l'abitazione di cui al sub. 5; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di ottima serie. Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue: le murature perimetrali e portanti sono in laterizio, opportunamente

isolate verso l'esterno; i solai di interpiano sono in latero-cemento mentre quello di copertura è a falde inclinata con struttura in legno a vista isolato con soprastante manto in laterizio; le grondaie ed i pluviali sono in rame; le pareti divisorie interne e le contropareti esterne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera. Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- CORPO B:
- superficie lorda piano terra, primo e secondo con destinazione residenziale mq. $36+153+64=$ mq. 253 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione accessorio residenziale mq. $111+24=$ mq. 135 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra e primo con destinazione portico/terrazzo coperto mq. $29+22=$ mq. 51 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,33 per portici e terrazzi coperti e 0,25 terrazzi scoperti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Corpo B residenziale	sup reale lorda	1,00	253,00	€ 1.000,00
Corpo B accessorio residenziale	sup reale lorda	0,50	67,50	€ 1.000,00
Corpo B portico/terrazzo coperto	sup reale lorda	0,33	16,83	€ 1.000,00

337,33

Descrizione: **vincolato a verde pubblico** di cui al punto **C**

CORPO C:

Area esterna, della superficie catastale di mq. 8.810 che assieme ai mq. 2.900 del mappale 347, costituiscono il parco privato delle due abitazioni, prevalentemente utilizzato a giardino seminato a prato e con diverse piante di medio e alto fusto. L'accesso allo stesso parco avviene dal passo carraio e pedonale posto su via Piave all'altezza del civico n. 60. Tale

terreno è individuato urbanisticamente in zona "Verde Privato".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà



Superficie complessiva di circa mq. **8.810,00**

il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- CORPO C:
- superficie catastale terreno foglio 21 mappale 1422 mq. 8.810.

I coefficienti utilizzato è pari ad 1.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Corpo C terreno	sup reale lorda	1,00	8.810,00	€ 9,50
			8.810,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed

iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di due edifici per abitazione civile con terreno annesso di pertinenza che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano al momento divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso degli immobili, di attribuire un valore di €/mq. 900,00 per il corpo A, €/mq. 1.000,00 per il corpo B ed €/mq. 9,50 per il corpo C.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
anno 2020, semestre 2.

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2019/20 e F.I.A.P. 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: parametri per appartamenti in buono stato abitabile min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00;

O.I.A.T.: parametri per abitazioni civili in zona con codice R1, microzona catastale n. 1, fascia/zona extraurbana/zona agricola con frazioni minori min. €/mq. 700,00/max €/mq. 900,00 in normale stato conservativo.;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it 2^ fascia per ville e villini €/mq. 840,76.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 434.628,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo A residenziale	374,00	€ 900,00	€ 336.600,00
Corpo A accessorio residenziale	72,00	€ 900,00	€ 64.800,00
Corpo A porticato coperto	32,67	€ 900,00	€ 29.403,00
Corpo A terrazza scoperta	4,25	€ 900,00	€ 3.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 434.628,00
Valore Corpo	€ 434.628,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 434.628,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 434.628,00

B. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 337.330,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo B residenziale	253,00	€ 1.000,00	€ 253.000,00
Corpo B accessorio residenziale	67,50	€ 1.000,00	€ 67.500,00
Corpo B portico/terrazzo coperto	16,83	€ 1.000,00	€ 16.830,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 337.330,00
Valore Corpo	€ 337.330,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 337.330,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 337.330,00

C. Terreno a parco vincolato a verde privato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.695,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo C terreno	8.810,00	€ 9,50	€ 83.695,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.695,00
Valore Corpo	€ 83.695,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.695,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.695,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	482,92	€ 434.628,00	€ 434.628,00
B	Abitazione in villini [A7]	337,33	€ 337.330,00	€ 337.330,00
C	Terreno a parco vincolato a verde privato	8.810,00	€ 83.695,00	€ 83.695,00
Totale				€ 855.653,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 128.347,95

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 727.305,05

Note finali dell'esperto:

Il riferimento telefonico

Allegati

- allegato 1.1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 3.1: ESTRATTO DI P.R.G. COMUNALE;
- allegato 4.1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 6.1: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 10.1: PLANIMETRIE DI RILIEVO DEGLI IMMOBILI;
- allegato 14.1: ESTRATTO DI GOOGLE MAPS.



Data generazione:

06-09-2021 15:09:20



L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

