

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **91/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento
tipo civile abitazione con
autorimessa sito nel foglio
20 di Brugnera mappale 90
sub. 2 e sub. 4

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto

Codice fiscale: MRZGU058B02Z103W

Partita IVA: 01536550278

Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summagà) Portogruaro

Telefono: 0421205157

E-mail: ugomarzinotto@gmail.com

Pec: ugo.marzinotto@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Descrizione zona: zona residenziale periferica



Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 90, subalterno 2, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Dei Mille n. 13, piano terra, Comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,00 vani, superficie 166 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita € 557,77;

[REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 90, subalterno 4, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Dei Mille n. 13, piano terra, Comune Brugnera, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, superficie 34 mq, rendita € 117,65

DITTA CATASTALE DA AGGIORNARE A SEGUITO DEL DECRETO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE N. 5245/2021 V.G. DI DATA 24/06/2022 DAL GIUDICE DOTT.SSA ELISA TEDESCO (revoca assegnazione della casa familiare alla sig.ra [REDACTED] come da allegato 5/13)



2. Possesso

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070



Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

L'immobile non risulta accessibile con possibilità di adattabilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via dei Mille n. 13 – località Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

Prezzo da libero: € 156.347,70 arrotondato ad € 156.350,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa
Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED] libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 05/12/2022, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure per l'immobile sito nel Comune di Brugnera, acquisizione del titolo di provenienza, controllo presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, ricerca in Comune di pratiche edilizie, ispezioni ipotecarie e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in Brugnera (PN)
Località/Frazione Maron
Via dei Mille n. 13



Lotto: 001 - appartamento tipo civile abitazione con autorimessa sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 e sub. 4

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in località: Maron, Via dei Mille n. 13

Note: Trattasi di un appartamento tipo civile abitazione posto al primo piano con autorimessa al piano terra, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Brugnera, località Maron, Via Dei Mille n. 13, contraddistinto nel foglio 20 mappale 90 sub.2 (abitazione tipo civile) e sub. 4 (autorimessa) di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1 della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultimo revocato con decreto del Tribunale di Pordenone n. 5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco –

MANCA L'AGGIORNAMENTO DELLA DITTA CATASTALE– Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 Ente Urbano di mq 1000,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

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

–MANCA L'AGGIORNAMENTO ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PORDENONE, TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE–

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato 5/5 -verbale di separazione consensuale con assegnazione beni- e allegato 5/13 di revoca del diritto di abitazione con Decreto del Tribunale di Pordenone n. 5241 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 90, subalterno 2, scheda catastale come da allegato 3, indirizzo Via Dei Mille n. 13, piano terra, Comune Brugnera, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,00 vani, superficie 166 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita € 557,77



Derivante da: vedasi allegato 4 atto di compravendita; allegato 5/5 di assegnazione in uso della casa coniugale e MANCA L'AGGIORNAMENTO IN CATASTO della ditta a seguito della revoca dell'assegnazione della casa familiare come da Decreto del Tribunale di Pordenone n.

5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco come da allegato 5/13

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile

Confini: sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest con muri perimetrali e sul lato Sud-Est verso proprietà terzi e vano scala

Note: nella visura catastale nel dato indirizzo si rileva un errore di indicazione del "piano terra" anziché "primo piano" come effettivamente esistente

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 90, subalterno 4, scheda catastale come da allegato 3, indirizzo Via Dei Mille n. 13, piano terra, Comune Brugnera, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, superficie 34 mq, rendita € 117,65

Derivante da: vedasi allegato 4 atto di compravendita; allegato 5/5 di assegnazione in uso della casa coniugale e MANCA L'AGGIORNAMENTO IN CATASTO della ditta a seguito della revoca dell'assegnazione della casa familiare come da Decreto del Tribunale di Pordenone n.

5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco come da allegato 5/13

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile

Confini: sui lati Nord-Est autorimessa di proprietà terzi, Nord-Ovest corridoio e Sud-Est spazio di manovra

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva nella planimetria catastale dell'abitazione e dell'autorimessa delle difformità interne, mancata rappresentazione grafica delle parti comuni del fabbricato ed al piano terra la mancata rappresentazione grafica dei cortili "in possesso"; da definire il locale centrale termica condominiale posto al piano terra attualmente dismesso a seguito all'installazioni di impianti autonomi; nella planimetria dell'autorimessa manca la rappresentazione grafica dell'ampliamento del porticato trasformato sempre in autorimessa pertanto si rende necessaria la presentazione di un tipo mappale e variazione catastale

Regolarizzabili mediante: tipo mappale e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra

competenze per quota di rilievo fabbricato, tipo mappale e variazione catastale con pratica docfa: € 4.700,00

Oneri Totali: € 4.700,00

Note: competenze per rilievo dell'intero fabbricato composto da tre unità immobiliari residenziali € 4.500,00 + tipo mappale € 1.300,00 + diritti e spese € 500,00 per un totale di € 6.300,00 + cassa 5% + iva 22% = € 8.070,30 da dividere per le tre unità immobiliari residenziali con l'imputazione di una spesa all'appartamento di € 2.690,10 + presentazioni di tre specifiche pratica docfa per gli appartamenti ed autorimesse per un totale di sei unità immobiliari con competenze complessive di € 4.200,00 + diritti e spese € 500,00 = € 4.700,00 + cassa 5% + iva 22% = € 6.020,70 da dividere per le tre unità immobiliari residenziali con l'imputazione di una spesa all'appartamento di € 2.006,90 per un totale complessivo di € 4.697,00 arrotondato ad € 4.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: nessuna

Note generali: nessuna



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento tipo civile abitazione posto al primo piano con autorimessa al piano terra, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Brugnera, località Maron, Via Dei Mille n. 13, contraddistinto nel foglio 20 mappale 90 sub.2 (abitazione tipo civile) e sub. 4 (autorimessa) di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1 della sig.ra [REDACTED] quest'ultimo revocato con decreto del Tribunale di Pordenone n. 5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco come da allegato 5/13. Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 Ente Urbano di mq 1000,00

Caratteristiche zona: edificata periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Prata di Pordenone, Pordenone, San Cassiano di Livenza, Gaiarine e Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: all'interno dell'appartamento si rileva la presenza di mobili ed arredi e libero da persone



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 29/05/1998 ai nn. 6707; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/1998 ai nn. 7670/1284; Importo **ipoteca: € 69.721,68**; Importo **capitale: € 23.240,56**; Note: vedasi allegato 5/3. Ipoteca non descritta nella certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco "con durata di 5 anni" a partire dalla data del 29/05/1998.

- Trascrizione pregiudizievole:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/12/2006 ai nn. 49044/16204 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/01/2007 ai nn. 28/18; vedasi allegato 5/4 della nota di trascrizione e precisamente "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" -servitù di transito dalla larghezza di ml 6.30 posta sul lato Sud-Est del mappale 90 a confine con il mappale 483- (non descritta nella certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco).

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2007 ai nn. 1796 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2011 ai nn. 869/684; vedasi allegato 5/5 E CON ALLEGATO 5/13 REVOCATO CON DECRETO DEL TRIBUNALE DI

PORDENONE N. 5245/2021 V.G. DI DATA 24/06/2022 DAL GIUDICE DOTT.SSA ELISA TESCO
(manca la trascrizione di quest'ultima revoca).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 14/06/2012 ai nn. 718; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2012 ai nn. 7974/1094; Importo ipoteca: € 3.000,00; Importo capitale: € 1.250,94; Note: vedasi allegato 5/6 (non descritta nella certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: sentenza di divorzio; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2012 ai nn. 766; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/10/2014 ai nn. 11205/1738; Importo ipoteca: € 7.000,00; Importo capitale: € 4.200,00; Note: vedasi allegato 5/7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 23/10/2014 ai nn. 1713; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/11/2014 ai nn. 12332/1897; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 13.386,18; Note: vedasi allegato 5/8.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2012 ai nn. 766; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2014 ai nn. 12544/1928; Importo ipoteca: € 27.000,00; Note: vedasi allegato 5/9.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate - riscossione Roma in data 19/10/2018 ai nn. 1246/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2018 ai nn. 15588/2566; Importo ipoteca: € 68.866,74; Importo capitale: € 34.433,37; Note: vedasi allegato 5/10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 16/05/2018 ai nn. 1635/2018; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/10/2020 ai nn. 12255/2208; Importo ipoteca: € 20.900,00; Importo capitale: € 15.000,00; Note: vedasi allegato 5/11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di U.n.e.p. del Tribunale di Pordenone in data 26/05/2022 ai nn. 101 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2022 ai nn. 9291/6926; vedasi allegato 5/12.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: l'appartamento e autorimessa comprende la quota millesimale nelle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

l'immobile non risulta accessibile con possibilità di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non risulta possibile redare l'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile risulta privo di allacciamento elettrico, gas metano, idrico e senza manutenzione caldaia eseguita

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000; [REDACTED]

[REDACTED] diritto di abitazione per 1/1 proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 29/05/1998, ai nn. 6706/4265; registrato a Pordenone, in data 17/06/1998, ai nn. 2052/mod. IV; trascritto a Pordenone , in data 17/06/1998, ai nn. 7668/5578.

Note: vedasi allegato 4 e 5/2;

con l'allegato 5/5 la sig.ra C [REDACTED]

[REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Pordenone di data 02/08/2007 repertorio 1796 trascritto a Pordenone in data 18/01/2011 registro generale 869, registro particolare 684, con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni è stata assegnata in uso la casa coniugale in Maron di Brugnera (PN) via Dei Mille unitamente agli arredi E CON ALLEGATO 5/13 REVOCATO CON DECRETO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE N. 5245/2021 V.G. DI DATA 24/06/2022 DAL GIUDICE DOTT.SSA ELISA TESCO (manca la trascrizione di quest'ultima revoca)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia prot. n. 2381 del 22/04/1965 alla costruzione di una casa di abitazione in località Maron e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi successiva variante di cui allegato 6

Per lavori: costruzione casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/1965 al n. di prot. 2381

Rilascio in data 22/04/1965 al n. di prot. 2381

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1970 al n. di prot. 2381

NOTE: vedasi allegato 6: licenza edilizia n. 2381 del 22/04/1965 con elaborati grafici; segue variante in riferimento alla licenza di costruzione n. 2381 del 22/04/1965; abitabilità pratica n. 2381 del 01/07/1970; autorizzazione per lavori di ordinaria manutenzione prot. n. 5508 del 16/06/1982 (sostituzione del manto di tegole con altre similari); concessione edilizia pratica n. 2/8/94 del 19/04/1994 per costruzione di un portico adiacente il fabbricato residenziale; autorizzazione edilizia n. 95326 del 30/10/1995 per costruzione recinzioni, sostituzione pavimentazioni e rivestimenti interni, rifacimento serramenti interni ed esterni e demolizione di un tramezzo interno; costruzione di una legnaia attualmente di proprietà terzi con concessione edilizia n. 99.128 del 24/12/1999 ed infine installazione di un impianto a pannelli solari prot. 0023044 del 12/12/2006 di proprietà terzi



7.1

Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva che l'appartamento e autorimessa, facenti parte di un fabbricato plurifamiliare, sono stati costruiti ante al 01/09/1967 fuori dal centro abitato (con licenza edilizia n. 2381 del 22/04/1965 con autorizzazione di abitabilità pratica 2381 del 01/07/1970) CON ALLEGATO PROGETTO DI VARIANTE; si evidenzia che il sottotetto è stato realizzato diverso rispetto al progetto originario con la presenza, inoltre, di errori tecnici di rappresentazione grafica; si precisa che la tavola n. 1 "piante" del 20/04/1965 è stata oggetto di variante mentre la tavola n. 2 "prospetti e sezioni" manca di esatta rappresentazione grafica a seguito della medesima variante ed in specifico per i prospetti fronte strada, fianco sinistro, lato retro ed ulteriori errori tecnici di rappresentazione grafica nella sezione. Segue la concessione per la costruzione di un portico, pratica n. 2/8/94 del 11/06/1994 con termine lavori in data 19/03/1996, con opere al piano terra realizzate in difformità alla suddetta concessione (trasformazione del porticato in autorimessa) **e ricavo di un bagno/lavanderia all'interno dell'autorimessa**. Segue autorizzazione per costruzione di recinzioni, sostituzione pavimentazioni e rivestimenti interni, rifacimento serramenti interni ed esterni e demolizione tramezzo con pratica n. 95326 del 30/10/95, per l'individuazione di aree **"in possesso"** agli appartamenti, realizzazione di una muratura con porta nel vano scala esclusivo, demolizione di una tramezza divisoria tra locale ingresso e pranzo e demolizione di una porzione di muratura tra locale ingresso e soggiorno con il rilievo di difformità nelle tramezze interne della zona vano scala. Si evidenzia la presenza di una "soffitta comune" da regolarizzare con una pratica condominiale per le tre unità abitative. In definitiva si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia per l'intero fabbricato al fine di ottenere un permesso di costruire in sanatoria per l'appartamento compreso di autorimessa e le parti comuni condominiali.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria per l'appartamento **compreso dell'autorimessa e le parti comuni condominiali**

Onorario e accessori di legge + oblazione + diritti + eventuali oneri non quantificabili vista la **complessità della pratica e stimati: € 3.650,00**

Oneri Totali: **€ 3.650,00**

Note: Competenze tecniche per sanatoria € 4.000,00 + spese € 450,00 + 5% cassa € 222,50 + iva 22% € 1.027,95 + oblazione e diritti stimati € 3200,00 + oneri non quantificabili vista la complessità della pratica edilizia da presentare e stimati per € 2.000,00 per un complessivo di € 10.945,45 da dividere per le tre unità immobiliari residenziali con l'imputazione di spesa all'appartamento di € 3.633,48 arrotondato ad € 3.650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: vedasi quanto descritto sopra ed in particolare non risultano quantificabili gli oneri vista la complessità della pratica edilizia condominiale in sanatoria da presentare (stimati forfettariamente € 2.000,00 da controllare alla presentazione della pratica in Comune)

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B3 - Di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nessuna

Note generali sulla conformità: nessuna

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4

Trattasi di un appartamento tipo civile abitazione posto al primo piano con autorimessa al piano terra, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Brugnera, località Maron, Via Dei Mille n. 13, contraddistinto nel foglio 20 mappale 90 sub.2 (abitazione tipo civile) e sub. 4 (autorimessa) di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1 della sig.ra [REDACTED] quest'ultimo revocato con decreto del Tribunale di Pordenone n. 5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco come da allegato 5/13.

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 Ente Urbano di mq 1000,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq 386,71

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: licenza edilizia prot. n. 2381 del 22/04/1965 e succ.

L'edificio è stato ristrutturato nel: autorizzazione edilizia n. 95326 del 30/10/1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Dei Mille n. 13, Comune di Brugnera, località Maron; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.90 nell'appartamento al primo piano e ml 2.00 nell'autorimessa al piano terra

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: nessuna osservazione



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **fondazioni di tipo nastriforme** materiale: **non rilevabile**

condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Solai

tipologia: **solai in laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **cancello a due ante** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppie ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **PVC** condizioni: **sufficienti**

Note: si rileva nel soggiorno la presenza di una porta di uscita nel poggio con uno scuro in legno con stato di manutenzione scadente ed una controfinestra in alluminio nella cameretta e nel bagno

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non rilevabile da terra**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **intonaco interno ed esterno, muratura in laterizio, isolamento e foratina verso l'interno** coibentazione: **non rilevabile rivestimento: tipo civile** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pavim. esterna

materiale: **piastrelle** condizioni: **da normalizzare**

Note: si rileva la rottura di piastrelle nei cortili dell'abitazione e dell'autorimessa

Pavim. interna

materiale: **piastrelle e palchetti in legno** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata accessori: nessuno** condizioni: **da normalizzare**

Note: si rileva il degrado del pannello esterno e coprifili della porta blindata

Rivestimento ubicazione: **bagno e wc** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna



Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento elettrico

Antifurto tipologia: **rimosso**
Note: si rileva la rimozione dell'intero impianto antifurto

Citofonico tipologia: **audio e video** condizioni: **non rilevabile** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento elettrico

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **due split interni** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento elettrico

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento elettrico

Fognatura tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile ma funzionante** conformità: **non rilevabile**
Note: non verificabile durante il sopralluogo

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento gas



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro e parti non rilevabili** condizioni: **sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative**
 Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento idrico

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative**
 Note: non verificabile durante il sopralluogo per mancanza di allacciamento gas metano, elettrico e idrico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

verifica in loco con rilievo

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa al piano terra	sup londa di pavimento	40,45	0,60	24,27	€ 950,00
cortile prospiciente all'autorimessa "in possesso"	sup londa di pavimento	27,50	0,01	0,28	€ 950,00
appartamento al primo piano	sup londa di pavimento	165,21	1,00	165,21	€ 950,00
poggiolo al primo piano	sup londa di pavimento	12,54	0,25	3,14	€ 950,00
cortile prospiciente all'appartamento "in possesso" fino a mq 25,00	sup londa di pavimento	25,00	0,05	1,25	€ 950,00
eccedenza cortile prospiciente all'appartamento "in possesso" oltre a mq 25,00	sup londa di pavimento	38,83	0,01	0,39	€ 950,00
soffitta "in possesso" all'appartamento con altezza media di ml 2,35	sup londa di pavimento	34,00	0,15	5,10	€ 950,00
soffitta "in possesso" all'appartamento con altezza media di ml 1,35	sup londa di pavimento	43,18	0,10	4,32	€ 950,00

mq 203,95





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Ufficio del Registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone-Comune di Brugnera, località Maron, Via Dei Mille n. 13;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 950,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8- Quotazioni Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 950,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione sufficiente/mediocre.



8.2 Valutazione corpi:

Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.762,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa al piano terra	24,27	€ 950,00	€ 23.056,50
cortile prospiciente all'autorimessa "in possesso"	0,28	€ 950,00	€ 266,00
appartamento al primo piano	165,21	€ 950,00	€ 156.949,50
poggio al primo piano	3,14	€ 950,00	€ 2.983,00
cortile prospiciente all'appartamento "in possesso" fino a mq 25,00	1,25	€ 950,00	€ 1.187,50
eccedenza cortile prospiciente all'appartamento "in possesso" oltre a mq 25,00	0,39	€ 950,00	€ 370,50
soffitta "in possesso" all'appartamento con altezza media di ml 2,35	5,10	€ 950,00	€ 4.845,00
soffitta "in possesso" all'appartamento con altezza media di ml 1,35	4,32	€ 950,00	€ 4.104,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.762,00
Valore corpo			€ 193.762,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.762,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.762,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento tipo civile abitazione sito nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 sub. 2 con autorimessa sub. 4	Abitazione di tipo civile [A2]	203,95	€ 193.762,00	€ 193.762,00

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%) **€ 29.064,30**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale: **€ 8.350,00**

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 156.347,70**
arrotondato ad € 156.350,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento tipo civile abitazione posto al primo piano con autorimessa al piano terra, facente parte di un piccolo complesso edilizio, sito in Comune di Brugnera, località Maron, Via Dei Mille n. 13, contraddistinto nel foglio 20 mappale 90 sub.2 (abitazione tipo civile) e sub. 4 (autorimessa) di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] con diritto di abitazione per 1/1 della sig.ra [REDACTED] quest'ultimo revocato con decreto del Tribunale di Pordenone n. 5245/2021 V.G. di data 24/06/2022 dal Giudice dott.ssa Elisa Tesco come da allegato 5/13.

Il fabbricato ricade al catasto terreni nel foglio 20 di Brugnera mappale 90 Ente Urbano di mq 1000,00

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 10/03/2023;
- Allegato 2) **documentazione fotografica dell'immobile;**
- Allegato 3) estratto di mappa, visure, planimetrie catastali, elenco immobili fabbricati con nessun elaborato planimetrico trovato;
- Allegato 4) copia atto di compravendita Rep. 6706/4265 del 29/05/1998 notaio Guido Bevilacqua
- Allegato 5) elenco sintetico delle **formalità del sig. [REDACTED] dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare** con relative note di trascrizioni ed iscrizione dal n. 2 al n. 13;
- Allegato 6) Comune di Brugnera : fabbricato costruito con licenza edilizia n. 2381 del 22/04/1965 con autorizzazione di abitabilità pratica 2381 del 01/07/1970 e copia del progetto di variante;
 - 6/1 autorizzazione prot. 5508 del 16/06/1982 per lavori di ordinaria manutenzione (sostituzione del manto di copertura);
 - 6/2 concessione per la costruzione di un portico pratica n. 2/8/94 del 11/06/1994;
 - 6/3 autorizzazione per costruzione di recinzioni, sostituzione pavimentazioni e rivestimenti interni, rifacimento serramenti interni ed esterni e demolizione tramezzo n. 95326 del 30/10/95;
 - 6/4 concessione edilizia n. 99128 del 24/12/1999 per la costruzione di una legnaia (propri. terzi);
 - 6/5 DIA per installazione di impianto a pannelli solari prot. 0023044 del 12/12/2006 (propri. terzi).
- Allegato 7) Comune di Brugnera - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona B3 -di completamento, estensiva;
- Allegato 8) Quotazione Borsino Immobiliare e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni Immobiliari- del Comune di Brugnera;
- Allegato 9) elaborato di progetto autorizzato e planimetrie catastali con evidenziate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi

Data generazione:

14-03-2023 17:03:55

Firmato digitalmente da

UGO MARZINOTTO

CN = MARZINOTTO UGO
O = Collegio dei Geometri di Venezia
T = Geometra
e-mail = ugomarzinotto@gmail.com
C = IT

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto