

2213/17

Beni in Chions (Pordenone)  
Località/Frazione Taiedo  
Via XXV Aprile n° 2/c

**Lotto: - Villa F.12 Mapp. 161 sub. 1-2**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2.**

sito in Chions (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Taiedo, Via XXV Aprile n° 2/c  
Note: Il presente lotto è costituito da una abitazione e da una autorimessa pertinenziale, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile, in particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 delle Legge 24 marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. 41 sesies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: - Residenza: Chions - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:  
- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nata in il , foglio 12, particella 161, subalterno 1, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2/c, piano T, comune C640, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie 227 mq., rendita € 743,70  
Derivante da: Verbale di separazione dei beni consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Pordenone in data Rep. con il quale vengono assegnati e il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nat in il , foglio 12, particella 161, subalterno 2, indirizzo Via Venticinque Aprile n. 2/c, piano T, comune C640, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq., superficie 59 mq., rendita € 67,14

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato risulta correttamente accatastato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Zona di nuova espansione urbanistica posta tra le strade comunali via Venticinque Aprile e viale della Libertà in zona prettamente residenziale a bassa densità. L'immobile oggetto di pignoramen-

to si trova in Comune di Chions (PN) località Taiedo in Via XXV Aprile al civico n° 2/c , in zona di discreta buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con edifici a struttura abitativa prevalente per singoli nuclei familiari (monoresidenziali) .

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Villotta di Chions- Azzano Decimo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

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

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro

Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/10/2016 ai nn. 3758/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14935/10183; Vedi certificato Notarile ai sensi art. 567 C.P.C. in atti.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Società Cooperativa S.P.A. contro

Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 16/04/2007 ai nn. 30420/21120; Iscritto/trascritto a Pordenone; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2

#### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non vi sono spese di gestione condominiale trattandosi di beni privi di oneri comuni.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Presunta "B"

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessionbe edilizia n° 005/124/CO

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione unifamiliare in Via XXV Aprile a Taiedo di Chions

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/07/2005 al n. di prot. 8321/05

Rilascio in data 09/11/2005 al n. di prot. 0011710/05

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2007 al n. di prot. 0001148/07

**15.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità rilevata in sede di sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CO con PRPC "Val D'or"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi art. 16 - zone territoriali omogene "CO" in allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	10.00 mc/ha
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Volume massimo ammesso:	mc. 750
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 8
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I dati relativi alla volumetria sono stati reperiti nella relazione tecnica illustrativa allegata al progetto di costruzione

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità rilevata

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2**

Il presente lotto è costituito da un fabbricato unifamiliare e da un garage pertinenziale, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare il posto Garage è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 Legge 24/03/1989 n° 122, modificata dall'Art. 41 sexies dalla Legge 17/08/1941 n° 1150.

Trattasi di una abitazione in villino che si sviluppa in un unico piano terra sito in via XXV Aprile al civico n. 2/c in Comune di Chions (PN) località Taiedo, individuato Catastalmente in Comune di Chions F. 12 Mapp. 161 Sub. 1 e 2.

L'immobile sorge a circa 11 Km dal Centro di Chions. Da Chions si prende la strada Provinciale SP6, raggiunta la rotatoria posta sull'incrocio con la SP1 si gira a sinistra percorrendola fino alla rotatoria con la strada Regionale SR251, si prosegue in direzione del centro di Villotta di Chions, proseguendo sulla SP1 si passa sotto l'autostrada A28 Portogruaro-Pordenone fino ad incrociare sulla sinistra l'indicazione Taiedo, si percorre Viale della Libertà per circa ml 950 trovando sulla sinistra via XXV Aprile, imboccata via XXV Aprile dopo circa ml. 60 sulla destra si l'abitazione oggetto della presente perizia.

Il conteso Urbanistico, di recente realizzazione, è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali. La zona dove si trova il fabbricato oggetto della presente perizia risulta dotata dei servizi primari quali rete dell'acquedotto, rete Elettrica telefonica, ecc., permettendo un corretto e civile insediamento residenziale.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via XXV Aprile, dotata di marciapiede, attraverso un cancello pedonale posto sulla recinzione del lotto di pertinenza e attraverso di un vialetto pavimentato in elementi modulari di calcestruzzo si accede all'abitazione.

L'accesso carraio, per accedere al garage, realizzato in elementi modulari di calcestruzzo, avviene anch'esso direttamente dalla strada Comunale Via XXV Aprile attraverso un cancello carraio dotato di apertura con motore elettrico.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

- Struttura continua in conglomerato cementizio armato;
- Strutture portanti fondazioni del tipo costituite da pilastri, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solai in latero cemento armato e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione in muratura di calcestruzzo con intercapedine in tramezzi di laterizio e isolamento;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera di rame di adeguare sezioni;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista costituito da rivestimento plastico continuo di tinta chiara, si notano dei paramenti in mattoni faccia a vista sulle facciate ;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino tinteggiati a tempera;
- Pavimentazione dell'abitazione parte in piastrelle di ceramica zona giorno, e pavimento laminato legno per la zona notte;
- Pavimentazione interno del bagno, zona giorno, in piastrelle di ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo inserito in un mobile in legno, bidet e vaso a

sedere sospesi con sciacquone incassato nella muratura, e box doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;

- Pavimentazione interno del bagno, zona notte, in piastrelle di ceramica che si estende anche sulle pareti verticali a formare il rivestimento ;

- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo inserito in un mobile in legno, bidet e vaso a sedere sospesi con sciacquone incassato nella muratura e da box doccia, gli apparecchi sanitari sono tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;

- Serramenti esterni, sia finestre che vetrate, con telaio in PVC verniciati bianchi con interposto doppio vetro basso emissivo, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con balconi di colore rosso;

- Portoncino di ingresso del tipo blindato in PVC con le facce a vista l'interna di colore bianco e l'esterna di colore rosso;

- Porte interne del tipo tamburato con rimessa in compensato naturale;

- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante con caldaia a gas metano di rete Saunier Duval con una potenza nominale di kW 28, integrata con impianto termico solare atto ad assorbire il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria, installata in apposito locale ricavato nel sottotetto con accesso tramite scala retrattile dal locale garage, adibito a C.T., con impianti di riscaldamento a pavimento, non è accertabile le caratteristiche degli altri materiali impiegati (tubazioni, ecc) rimando a quanto riportato nella relazione tipologica del materiale utilizzato rilasciata dalla termoidraulica Miorin Mauro in allegati;

- Impianto elettrico corrente sotto traccia, con frutti, interruttori della VIMAR con placche di colore grigio e pulsanti di colore nero, punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.), si rimanda alla allegata relazione dell'impianto elettrico a firma del P& D. elettroimpianti s.n.c;

- Fornitura di acqua potabile ad uso domestico proveniente da acquedotto comunale;

- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche mediante vasche condensagrassi e imhoff e quindi immesse nella fognatura Comunale ;

- Smaltimento acque meteoriche immesse nella fognatura Comunale;

- Marciapiede corrente tutto intorno all'abitazione in piastrelle di ceramica antigelive e antiscivolo di colore chiaro;

- Davanzali e sogli in pietra naturale;

- La proprietà risulta recintata su tutto il suo perimetro con muretto di calcestruzzo e soprastante rete metallica, cancelli di accesso pedonale e carraio in metallo con modanature in acciaio e pannellature di chiusura in lamiera di colore grigio, il cancello carraio ha apertura elettrica con telecomando;

- Il terreno di pertinenza dell'abitazione è sistemato a verde con la presenza di piante ornamentali.

Lungo il confine Nord-Ovest è stato posizionato un prefabbricato di modeste dimensioni, autorizzato con opportuna pratica edilizia, in legno adibito a ripostigli atrezzi da giardinaggio, il fabbricato non è stato accatastato in quanto non supera la superficie di mq.8. come stabilito dall'Art. 3 comma 3 del D.M. 28/1998.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Chions - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **924,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'immobile è stata calcolata con gli opportuni coefficienti del D.P.R. n° 138 del 1998 e LR n° 44 del 23/08/1985 Art. 3Bis 2° comma.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	225,00	€ 1.000,00
Giardino	sup lorda di pavimento	0,10	64,00	€ 1.000,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	29,50	€ 1.000,00
			<b>318,50</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre 2016

Zona: Chions

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

**Accessori:**

A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2

1. autorimessa privata: identificato al n. A.1 posto al piano Terra composto da un unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 59,20 lorda mq - Destinazione urbanistica:

Garage

Valore a corpo: € 0

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

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

#### Elenco fonti:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2016 - Semestre 2°-;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona e osservatorio del mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia anno 2016.

**16. Valutazione corpi:****A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2. autorimessa privata**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	225,00	€ 1.000,00	€ 225.000,00
Giardino	64,00	€ 1.000,00	€ 64.000,00
Autorimessa	29,50	€ 1.000,00	€ 29.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 318.500,00
Valore corpo	€ 318.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 318.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 318.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A F. 12 Mapp. 161 Sub. 1-2	autorimessa privata	318,50	€ 318.500,00	€ 318.500,00

**16. 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% )	€ 47.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 270.725,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00