

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 33/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa ROBERTA BOLZONI**

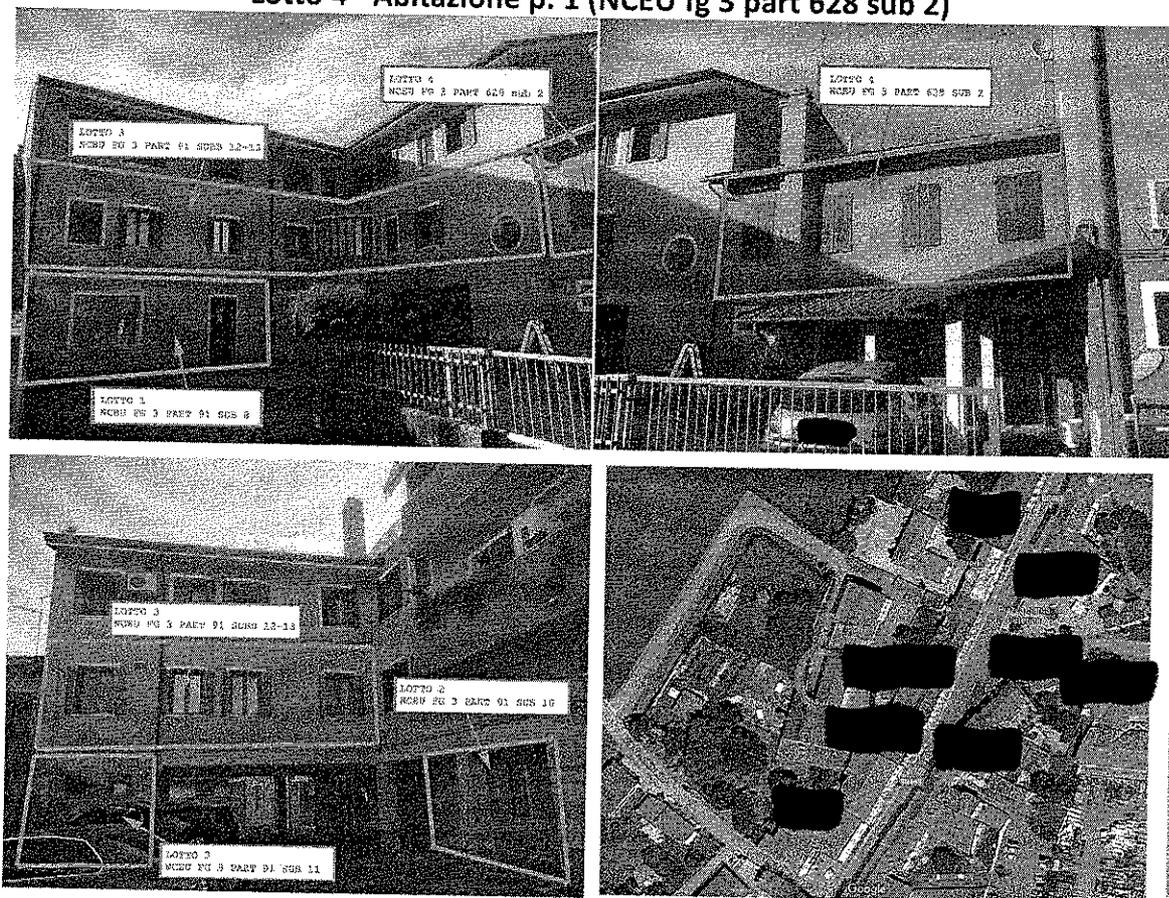
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI IN COMUNE DI CORDOVADO

Lotto 1 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Lotto 2 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Lotto 3 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Lotto 4 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S231904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Descrizione zona: centro storico di Cordovado

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Categoria: Ufficio [U]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, superficie 55 mq, rendita € 568,10

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Categoria: Ufficio [U]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 10, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 54 mq, rendita € 710,13

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Categoria: Ufficio [U]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 12, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, superficie 133, rendita € 1.988,36,

[REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 13, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 70, rendita € 994,18,

[REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 14, rendita € 29,64

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 628, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 60, rendita € 130,15

2. Possesso

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Possesso: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2014 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile. In data 23.07.2018 veniva pattuita la modifica del canone mensile da € 1.000,00 a € 750,00 (all. n. 03.3). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il pignoramento risulta essere stato trascritto in data 14.03.2019; il contratto di locazione risulta essere stato registrato in data 13.09.2019 (stipulato il 01.07.2014). L'atto di variazione del canone consegnato allo scrivente non riportava gli estremi di registrazione. Registrato a Pordenone il 13/09/2019 ai nn.6358 serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2019

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Battaglione Gemona - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 25.712,50 – prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni.

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 24.225,00 – prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni.

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11)

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 99.978,75 – prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni.

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 17.850,00 – prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni.

Beni in Cordovado (PN)
Località/Frazione
Via Battaglione Gemona

Lotto: 001 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8).

Ufficio [U] sito in Via Battaglione Gemona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, superficie 55 mq, rendita € 568,10

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38,03

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi comprendono le unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 8-10, corrispondenti rispettivamente ai lotti 1 e 2 del presente rapporto di valutazione (all. n. 05.7).

Confini: Est: corte comune sub 18

Sud: fg 3 part 958

Ovest: corte comune sub 18

Nord: fg 3 part 91 sub 20

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata sorge nel centro storico di Cordovado, con accesso da via Battaglione Gemona tramite porticato su fronte strada (di terzi) e corte interna. Trattasi di edificio condominiale denominato "Serena - Centrale", comprendente attività commerciali ed autorimesse al piano terra ed alloggi ed uffici ai piani superiori.

Da quanto riferito dall'amministratore, i parcheggi presenti sul lato ovest del complesso sono a disposizione dei condòmini senza alcuna specifica assegnazione. L'accesso a tali spazi avviene

tramite via Delle Rogge e via Venchiaredo percorrendo la servitù di transito citata nel relativo atto costitutivo del 1982 (*all. n. 05.4*).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Portogruaro (9 km ca), Pordenone (30 km ca), Latisana (20 km ca), San Vito al Tagliamento (10 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: parco letterario Ippolito Nievo.

Attrazioni storiche: Castello, pieve di S. Andrea, chiesetta di S. Giacomo, villa Ridolfi.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In sede di sopralluogo si rilevava la presenza di vario mobilio e materiale elettronico all'apparenza di scarso valore (stampanti, calcolatrici, tastiere PC, divanetti, etc.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/01/2019 ai nn. 3575 trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4063/2979; Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 30/03/2012 ai nn. 125/2012; Iscritta a Pordenone in data 03/08/2012 ai nn. 10072/1471; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.010,11; Note: Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

Dati precedenti relativi ai corpi:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: lo studio dell'amministratore di condominio comunicava quanto segue (*all. n. 05.7*):

- spese medie annue per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 8-10: euro 230,00;

- spese pregresse ultimo biennio non ancora versate per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 8-10: euro 458,77;

- non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza della caldaia e del libretto di impianto risalente alla data dell'ultimo rapporto di controllo eseguito della medesima (19.12.1997). Stante la normativa che regola il deposito degli APE, non è stato possibile redarre il relativo attestato. Sarà, pertanto, onere dell'aggiudicatario provvedere a far redarre il nuovo libretto da tecnico abilitato ed il successivo APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietà per l'intero proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 09/11/1988, ai nn. 27516/7843; registrato a Pordenone, in data 28/11/1988, ai nn. 3529/mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 21/11/1988, ai nn. 12953/9861.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56/84 (*all. n. 06.1*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/08/1984 al n. di prot. 3695

NOTE: lavori iniziati in data 15.10.1984 con deposito dei calcoli c.a. avvenuta in data 10.10.1984 n. 16333.

Numero pratica: 56/84 (*all. n. 06.2*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: voltura

Rilascio in data 12/10/1984 al n. di prot. 4516

Numero pratica: 79/86 (*all. n. 06.3*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1986 al n. di prot. 4082

NOTE: negli atti è indicato che "la variante consiste nella modifica della copertura, inserimento di timpano ai terrazzi posti lato ovest e finestra prospetto nord".

Numero pratica: 6/85 (*all. n. 06.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio per n. 4 alloggi e n. 6

uffici - SECONDO STRALCIO
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/02/1985 al n. di prot. 5016/84

Numero pratica: 15/86 (all. n. 06.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - 2^ STRALCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1986 al n. di prot. 261

NOTE: Nel titolo abilitativo è indicato come "il presente provvedimento sostituisce il precedente emesso in data 14.02.1985 n. 6/85". Nella comunicazione all'U.T. comunale del 09.04.1986 è stato rilevato che "in data odierna sono stati iniziati gli scavi fondazionali. La denuncia al Genio civile di Pordenone dei C.A. è stata effettuata in data odierna con numero di deposito 16333".

Numero pratica: 101/86 (all. n. 06.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - SECONDO LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1986 al n. di prot. 2928

NOTE: la pratica comprende il successivo certificato di collaudo del 17.12.1986 a firma dell'ing. [REDACTED] (all. n. 06.7).

Numero pratica: 44/87 (all. n. 06.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 3 alloggi in condominio, 6 uffici e accessori - 2^ STRALCIO (variante n. 2 alla conc. edil. n. 15/86 per modifiche interne e destinaz. d'uso unità n. 6)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/06/1987 al n. di prot. 1923

Numero pratica: (all. n. 06.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio

Rilascio in data 27/10/1987 al n. di prot. 3710

NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 6 uffici in condominio".

Numero pratica: (all. n. 06.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio

Rilascio in data 16/11/1987 al n. di prot. 3710

NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 3 autorimesse".

7.1 Conformità edilizia:**Ufficio [U]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione sono ricomprese nel "SECONDO STRALCIO" del complessivo intervento edilizio realizzato tra la metà e la fine degli anni '80.

7.2 Conformità urbanistica**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.O. A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)**

L'ufficio, posto al piano terra, ha accesso direttamente sulla corte comune condominiale tramite portoncino in alluminio e vetro dotato di ringhiera anti effrazione. Il civico è il 44/G. L'unità è composta da un unico ambiente ed un vano wc preceduto da antibagno ove è collocata anche la caldaia. In sede di sopralluogo si è potuto appurare come l'utenza del gas fosse distaccata, con assenza, anche, del relativo contatore. L'accesso all'ufficio da qui avviene tramite l'attraversamento del sottoportico di altrui proprietà (NCT fg 3 part 628). Invero, vi è da segnalare che con scrittura privata autenticata in data 27.07.1982 dal notaio dott. Nicolò Mareschi, rep. n. 50820, veniva costituita servitù di transito della larghezza pari a ml 10,00 sul lato est "a carico dei mappali f. 30 n. 241-89 del Comune di Cordovado. [...] a favore dei terreni in detto comune f. 33 n. 91-236-235-82", queste ultime ora ricadenti sul foglio catastale 3 all. C.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: agibilità del 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44/G; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'edificio condominiale mostra tutti i suoi oltre 30 anni.

Pavimenti e serramenti appaiono essere con molta probabilità i medesimi dell'epoca di edificazione. La caldaia è stata installata nel 1997 (stesso anno dell'ultimo rapporto di controllo e manutenzione reperito in loco) e si presume, pertanto, doverosa di sostituzione. Di seguito le caratteristiche di finitura:- portoncino di accesso in alluminio e vetro semplice con inferriata esterna anti effrazione;- pavimenti in piastrelle ceramiche;- tramezze interne in laterizio intonacato;- serramento esterno fronte principale (lato est) in alluminio e vetro camera;- serramenti esterni fronte interno (lato ovest) in legno e vetrocamera con scuretti in legno;- porte interne in legno tamburato;- impianto riscaldamento autonomo con caldaia posta nell'anti bagno risalente a fine anni '90;- corpi scaldanti costituiti da n. 2 ventilconvettori.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio p. T	superf. esterna lorda	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Terziario, anno 2018, semestre 2

MIN: € 650,00/mq

MAX: € 900,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'impianto di riscaldamento esistente risulta privo di libretto aggiornato; la redazione del nuovo documento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, così come la redazione dell'APE;
- d) l'utenza del gas è distaccata con assenza, inoltre, del relativo il contatore presso la nicchia esterna;
- e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '80; lo stato generale di conservazione appare discreto;
- f) l'immobile è libero da persone. E' stata rilevata la presenza di vario mobilio e materiale elettronico all'apparenza di scarso valore (stampanti, calcolatrici, tastiere PC, divanetti, etc.);
- g) l'ufficio non dispone di posto auto/box esclusivo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Cordovado.

8.2 Valutazione corpi:**Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8). Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p. T	55,00	€ 550,00	€ 30.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.250,00
Valore corpo	€ 30.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 8)	Ufficio [U]	55,00	€ 30.250,00	€ 30.250,00

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%)	€ 4.537,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.712,50
---	-------------

Lotto: 002 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

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: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10).

Ufficio [U] sito in Via Battaglione Gemona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 10, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 54 mq, rendita € 710,13

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38,03

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi comprendono le unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 8-10, corrispondenti rispettivamente ai lotti 1 e 2 del presente rapporto di valutazione (all. n. 05.7).

Confini: Nord: fg 3 part 235

Est: corte comune sub 18 (porticato)

Sud: corte comune sub 18 (porticato)

Ovest: corte comune sub 18

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata sorge nel centro storico di Cordovado, con accesso da via Battaglione Gemona tramite porticato su fronte strada (di terzi) e corte interna. Trattasi di edificio condominiale denominato "Serena - Centrale", comprendente attività commerciali ed autorimesse al piano terra ed alloggi ed uffici ai piani superiori.

Da quanto riferito dall'amministratore, i parcheggi presenti sul lato ovest del complesso sono a disposizione dei condòmini senza alcuna specifica assegnazione. L'accesso a tali spazi avviene tramite via Delle Rogge e via Venchiaredo percorrendo la servitù di transito citata nel relativo atto costitutivo del 1982 (all. n. 05.4).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Portogruaro (9 km ca), Pordenone (30 km ca), Latisana (20 km ca), San Vito al Tagliamento (10 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: parco letterario Ippolito Nievo.

Attrazioni storiche: Castello, pieve di S. Andrea, chiesetta di S. Giacomo, villa Ridolfi.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/01/2019 ai nn. 3575 trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4063/2979; Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 30/03/2012 ai nn. 125/2012; Iscritta a Pordenone in data 03/08/2012 ai nn. 10072/1471; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.010,11; Note: Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

Dati precedenti relativi ai corpi:

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Lo studio dell'amministratore di condominio comunicava quanto segue (*all. n. 05.7*):

- spese medie annue per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 8-10: euro 230,00;
- spese pregresse ultimo biennio non ancora versate per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 8-10: euro 458,77;
- non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza della caldaia e del libretto di impianto da cui si è desunta la data di installazione della medesima (1998) con ultimo rapporto di controllo eseguito in data 28.03.2012. Stante la normativa che regola il deposito degli APE, non è stato possibile redarre il relativo attestato. Sarà, pertanto, onere dell'aggiudicatario provvedere a far redarre il nuovo libretto da tecnico abilitato ed il successivo APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietà per l'intero proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 09/11/1988, ai nn. 27516/7843; registrato a Pordenone, in data 28/11/1988, ai nn. 3529/mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 21/11/1988, ai nn. 12953/9861.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56/84 (*all. n. 06.1*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/08/1984 al n. di prot. 3695

NOTE: lavori iniziati in data 15.10.1984 con deposito dei calcoli c.a. avvenuta in data 10.10.1984 n. 16333.

Numero pratica: 56/84 (*all. n. 06.2*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: voltura

Rilascio in data 12/10/1984 al n. di prot. 4516

Numero pratica: 79/86 (*all. n. 06.3*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1986 al n. di prot. 4082

NOTE: negli atti è indicato che "la variante consiste nella modifica della copertura, inserimento di timpano ai terrazzi posti lato ovest e finestra prospetto nord".

Numero pratica: 6/85 (*all. n. 06.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio per n. 4 alloggi e n. 6 uffici - SECONDO STRALCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/1985 al n. di prot. 5016/84

Numero pratica: 15/86 (*all. n. 06.5*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - 2^ STRALCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1986 al n. di prot. 261

NOTE: Nel titolo abilitativo è indicato come "il presente provvedimento sostituisce il precedente emesso in data 14.02.1985 n. 6/85". Nella comunicazione all'U.T. comunale del 09.04.1986 è stato rilevato che "in data odierna sono stati iniziati gli scavi fondazionali. La denuncia al Genio civile di Pordenone dei C.A. è stata effettuata in data odierna con numero di deposito 16333".

Numero pratica: 101/86 (*all. n. 06.6*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - SECONDO LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1986 al n. di prot. 2928

NOTE: la pratica comprende il successivo certificato di collaudo del 17.12.1986 a [REDACTED] (*all. n. 06.7*).

Numero pratica: 44/87 (*all. n. 06.8*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 3 alloggi in condominio, 6 uffici e accessori - 2^ STRALCIO (variante n. 2 alla conc. edil. n. 15/86 per modifiche interne e destinaz. d'uso unità n. 6)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/06/1987 al n. di prot. 1923

Numero pratica: (*all. n. 06.9*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio

Rilascio in data 27/10/1987 al n. di prot. 3710

NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 6 uffici in condominio".

Numero pratica: (*all. n. 06.9*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio

Rilascio in data 16/11/1987 al n. di prot. 3710

NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 3 autorimesse".

15.1 **Conformità edilizia:**

Ufficio [U]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione sono ricomprese nel "SECONDO STRALCIO" del complessivo intervento edilizio realizzato tra la metà e la fine degli anni '80.

15.2 Conformità urbanistica

Ufficio [U]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.O. A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)

L'ufficio, posto al piano terra, ha accesso direttamente sulla corte comune condominiale tramite portoncino in alluminio e vetro dotato di ringhiera anti effrazione. Il civico è il 44/D. L'unità è composta da n. 2 uffici ed un vano wc (ove è collocata anche la caldaia), preceduto da antibagno. In sede di sopralluogo si è potuto appurare come l'utenza del gas fosse distaccata, con assenza, anche, del relativo contatore. L'accesso all'ufficio de quo avviene tramite l'attraversamento del sottoportico di altrui proprietà (NCT fg 3 part 628). Invero, vi è da segnalare che con scrittura privata autenticata in data 27.07.1982 dal notaio dott. Nicolò Mareschi, rep. n. 50820, veniva costituita servitù di transito per qualsiasi mezzo ed uso, niuno escluso, della larghezza pari a ml 10,00 sul lato est "a carico dei mappali f. 30 n. 241-89 del Comune di Cordovado. [...] a favore dei terreni in detto comune f. 33 n. 91-236-235-82" (all. n. 05.4), queste ultime ora ricadenti sul foglio catastale 3 all. C.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: agibilità del 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'edificio condominiale mostra tutti i suoi oltre 30 anni. Pavimenti e serramenti appaiono essere con molta probabilità i medesimi dell'epoca di edificazione. Dal libretto di impianto rinvenuto in loco è emerso che la caldaia è stata installata nel 1998, con ultimo rapporto di controllo datato 28.03.2012 e si presume, pertanto, doverosa di sostituzione. Di seguito le caratteristiche di finitura:- portoncino di accesso in alluminio e vetro semplice;- pavimenti in piastrelle ceramiche;- tramezze interne in laterizio intonacato;- serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuretti in legno;- porte interne in legno tamburato;- impianto riscaldamento autonomo con caldaia posta nel bagno ed installata nel 1998;- corpi scaldanti costituiti da n. 3 ventilconvettori. Preme segnalare come, sulle pareti esterne fronte ovest e sud (in corrispondenza delle nicchie contatori gas), siano presenti

evidenti tracce di umidità. La tinteggiatura esterna (e con molta probabilità anche il sottostante intonaco) risulta essere stata ripresa. Traccia di umidità è stata rilevata, altresì, nella muratura interna tra antibagno e bagno. La determinazione delle ragioni e la risoluzione di tali infiltrazioni saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio p. T	superf. esterna lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Terziario, anno 2018, semestre 2

MIN: € 650,00/mq

MAX: € 900,00/mq

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'impianto di riscaldamento esistente risulta privo di libretto aggiornato; la redazione del nuovo documento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, così come la redazione dell'APE;
- d) l'utenza del gas è distaccata con assenza, inoltre, del relativo contatore presso la nicchia esterna;
- e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '80; lo stato generale di conservazione appare discreto;
- f) l'immobile è libero da persone e cose;
- g) sono state rilevate tracce di umidità esterne (lato ovest e zona contatori gas) ed interne (tra antibagno e bagno);
- h) l'ufficio non dispone di posto auto/box esclusivo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Cordovado.

16.2 Valutazione corpi:**Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10). Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p. T	57,00	€ 500,00	€ 28.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.500,00
Valore corpo	€ 28.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10)	Ufficio [U]	57,00	€ 28.500,00	€ 28.500,00

16.3 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%)

€ 4.275,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 24.225,00

Lotto: 003 - Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10) con autorimessa p. T (sub 11)

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 subb 12-13) con autorimessa p. T (sub 11).

Ufficio [U] sito in Via Battaglione Gemona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 12, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, superficie 133, rendita € 1.988,36

Derivante da: Variazione del 08.11.2017 - protocollo n. PN0097036 in atti dal 08.11.2017 "rettifica classamento V1 (n. 8347.1/2017)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,17

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi corrispondono alle unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 12-13, corrispondenti al lotto 3 del presente rapporto di valutazione con esclusione dell'autorimessa sub 11 (**all. n. 05.7**).

Confini: Est: fg 3 part 91 sub 13 (medesimo lotto 3 del presente rapporto di valutazione)

Sud: fg 3 part 958

Ovest: esterno

Nord: vano scala comune e sub 14

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 13, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 70, rendita € 994,18

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,17

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi corrispondono le unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 12-13, corrispondenti al lotto 3 del presente rapporto di valutazione con esclusione dell'autorimessa sub 11 (**all. n. 05.7**).

Confini: Nord: esterno

Est: vano scala comune e fg 3 part 628 sub 2 (lotto 4 del presente rapporto di valutazione)

Sud: esterno

Ovest: vano scala comune, sub 12 (medesimo lotto 3 del presente rapporto di valutazione) e

sub 14

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 91, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano T, comune Cordovado, categoria C/6, classe 10, consistenza 14, superficie 14, rendita € 29,64

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 45,67

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi corrispondono alle unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 11 e part 628 sub 2, corrispondenti rispettivamente a porzione del lotto 3 e lotto 4 del presente rapporto di valutazione (**all. n. 05.7**).

Confini: Nord: corte comune sub 18

Est: fg 3 part 83

Sud: vano scala comune

Ovest: corte comune sub 18 (sotto portico)

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria NCEU fg 3 part 91 sub 13: presenza in planimetria agli atti di tramezza nell'ufficio zona ingresso da vano scala NON RILEVATA in loco.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)

Variazione docfa: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie agli atti risultano coerenti con quanto rilevato in loco, salvo la differenza nell'ufficio (sub 13) relativa alla tramezza rappresentata in planimetria ma non rilevata.

Tale difformità, anche alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto, non rappresenta, a parere dello scrivente, una "difformità essenziale" tale da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata sorge nel centro storico di Cordovado, con accesso da via Battaglione Gemona tramite porticato su fronte strada (di terzi) e corte interna. Trattasi di edificio condominiale denominato "Serena - Centrale", comprendente attività commerciali ed autorimesse al piano terra ed alloggi ed uffici ai piani superiori.

Da quanto riferito dall'amministratore, i parcheggi presenti sul lato ovest del complesso sono a disposizione dei condòmini senza alcuna specifica assegnazione. L'accesso a tali spazi avviene tramite via Delle Rogge e via Venchiaredo percorrendo la servitù di transito citata nel relativo atto costitutivo del 1982 (**all. n. 05.4**).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Portogruaro (9 km ca), Pordenone (30 km ca), Latisana (20 km ca), San Vito al Tagliamento (10 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: parco letterario Ippolito Nievo.

Attrazioni storiche: Castello, pieve di S. Andrea, chiesetta di S. Giacomo, villa Ridolfi.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2014 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile. In data 23.07.2018 veniva pattuita la modifica del canone mensile da € 1.000,00 a € 750,00 (all. n. 03.3). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il pignoramento risulta essere stato trascritto in data 14.03.2019; il contratto di locazione risulta essere stato registrato in data 13.09.2019 (stipulato il 01.07.2014). L'atto di varazione del canone consegnato allo scrivente non riportava gli estremi di registrazione. Registrato a Pordenone il 13/09/2019 ai nn.6358 serie 3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2019

Note: in considerazione della data certa attribuita dalla sua registrazione (13.09.2019) - successiva a quella della trascrizione del pignoramento (14.03.2019) - ai fini della stima non si è ritenuto opponibile alla procedura il contratto di locazione.

Si rimanda al relativo contratto fornito dal conduttore (all. n. 03.3).

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/01/2019 ai nn. 3575 trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4063/2979; Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 30/03/2012 ai nn. 125/2012; Iscritta a Pordenone in data 03/08/2012 ai nn. 10072/1471; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.010,11; Note: Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

Dati precedenti relativi ai corpi:

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Lo studio dell'amministratore di condominio comunicava quanto segue (all. n. 05.7):

- spese medie annue per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 12-13: euro 1.350,00;

- spese pregresse ultimo biennio non ancora versate per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 12-13: euro 1.136,22;

- non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria;
 - spese medie annue per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 11 (Lotto 3) e part 628 sub 2 (Lotto 4): euro 280,00;
 - spese pregresse ultimo biennio non ancora versate per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 11 (Lotto 3) e part 628 sub 2 (Lotto 4): euro 521,03;
 - non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.
- Millesimi di proprietà:** Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: presente (all. n. 03.5)
Indice di prestazione energetica: Epgl nr 327,18 – classe D
Note indice di prestazione energetica:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per l'intero proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 09/11/1988, ai nn. 27516/7843; registrato a Pordenone, in data 28/11/1988, ai nn. 3529/mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 21/11/1988, ai nn. 12953/9861.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56/84 (all. n. 06.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/08/1984 al n. di prot. 3695

NOTE: lavori iniziati in data 15.10.1984 con deposito dei calcoli c.a. avvenuta in data 10.10.1984 n. 16333.

Numero pratica: 56/84 (all. n. 06.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: voltura

Rilascio in data 12/10/1984 al n. di prot. 4516

Numero pratica: 79/86 (all. n. 06.3)

Intestazione: In [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione

Per lavori: demolizione parziale di un fabbricato e costruzione di nuovo edificio di n. 6 alloggi e relativi accessori

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/09/1986 al n. di prot. 4082

NOTE: negli atti è indicato che "la variante consiste nella modifica della copertura, inserimento di

timpano ai terrazzi posti lato ovest e finestra prospetto nord".

Numero pratica: 6/85 (*all. n. 06.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio per n. 4 alloggi e n. 6 uffici - SECONDO STRALCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/1985 al n. di prot. 5016/84

Numero pratica: 15/86 (*all. n. 06.5*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - 2^ STRALCIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/02/1986 al n. di prot. 261

NOTE: Nel titolo abilitativo è indicato come "il presente provvedimento sostituisce il precedente emesso in data 14.02.1985 n. 6/85".

Nella comunicazione all'U.T. comunale del 09.04.1986 è stato rilevato che "in data odierna sono stati iniziati gli scavi fondazionali. La denuncia al Genio civile di Pordenone dei C.A. è stata effettuata in data odierna con numero di deposito 16333".

Numero pratica: 101/86 (*all. n. 06.6*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 4 alloggi in condominio, n. 5 uffici e accessori - SECONDO LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1986 al n. di prot. 2928

NOTE: la pratica comprende il successivo certificato di collaudo del 17.12.1986 a [REDACTED]

[REDACTED] (*all. n. 06.7*).

Numero pratica: 44/87 (*all. n. 06.8*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per n. 3 alloggi in condominio, 6 uffici e accessori - 2^ STRALCIO (variante n. 2 alla conc. edil. n. 15/86 per modifiche interne e destinaz. d'uso unità n. 6)

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/06/1987 al n. di prot. 1923

Numero pratica: (*all. n. 06.9*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio

Rilascio in data 27/10/1987 al n. di prot. 3710

NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 6 uffici in condominio".

Numero pratica: (*all. n. 06.9*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: n. 6 uffici, n. 3 alloggi e accessori in condominio - 2° stralcio
Rilascio in data 16/11/1987 al n. di prot. 3710
NOTE: l'agibilità ha per oggetto "n. 3 autorimesse".

23.1 Conformità edilizia:

Ufficio [U]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione sono ricomprese nel "SECONDO STRALCIO" del complessivo intervento edilizio realizzato tra la metà e la fine degli anni '80.

23.2 Conformità urbanistica

Ufficio [U]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.O. A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10) con autorimessa p. T (sub 11)**

L'unità in esame è utilizzata come studio dentistico. Posto al piano primo, ha accesso tramite portoncino conducente al vano scala condominiale identificato dal civico n. 44/E. L'ufficio costituisce un'unica entità funzionale, benché catastalmente sia identificato da due subalterni (12 e 13), autonomi anche a livello di impianto di riscaldamento. L'accesso all'ufficio (direttamente alla porzione identificata con il sub 13) può avvenire anche tramite il vano scala (civico 44/B). Articolazione interna: (porzione sub 13) reception, ripostiglio, n. 2 uffici, bagno, disimpegno, CT-disimpegno; (porzione sub 12) disimpegni, ufficio, n. 4 uffici adibiti a salette operative, ripostiglio, wc, ct-wc. Al piano terra è presente l'autorimessa identificata con il sub 11 della part 91 fg 3. Essa presenta portone basculante metallico, pavimento in cls liscio. Sono presenti tubazioni in PVC costituenti servitù di scarico. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno inglobare nel presente lotto di vendita anche l'autorimessa (sub 11) posta al piano terra per i motivi che seguono. Nel locale è presente l'autoclave che, da quanto riferito dal conduttore dell'ambulatorio [REDACTED] è al servizio dell'ambulatorio stesso (subb 12-13) come anche dell'unità presente al piano primo (sub 14 non oggetto del presente rapporto di valutazione). Come per gli altri lotti di vendita del presente rapporto di valutazione, l'accesso pedonale all'ufficio de quo avviene tramite l'attraversamento del sottoportico di altrui proprietà (NCT fg 3 part 628). Invero, vi è da segnalare che con scrittura privata autenticata in data 27.07.1982 dal notaio dott. Nicolò Mareschi, rep. n. 50820, veniva costituita servitù di transito per qualsiasi

mezzo ed uso, niuno escluso, della larghezza pari a ml 10,00 sul lato est "a carico dei mappali f. 30 n. 241-89 del Comune di Cordovado. [...] a favore dei terreni in detto comune f. 33 n. 91-236-235-82" (all. n. 05.4), queste ultime ora ricadenti sul foglio catastale 3 all. C.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **223,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: agibilità del 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44/E e 44/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55/2,56 (ml 2,64 l'autorimessa). L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'edificio condominiale mostra tutti i suoi oltre 30 anni. Pavimenti e serramenti appaiono essere con molta probabilità i medesimi dell'epoca di edificazione. Sono presenti due caldaie (una per subalterno catastale) installate nel luglio 2007 e nell'aprile 2004, corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori (radiatori metallici nei bagni). Di seguito le caratteristiche di finitura: - portoncini di accesso in legno; - pavimenti in pvc, piastrelle ceramiche nei bagni; - tramezze interne in laterizio intonacato; - serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuretti in legno; - porte interne in legno tamburato. L'utenza dell'acqua è unica (unico contatore, nonostante i due subalterni catastali).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff	Superficie equivalente
Ufficio p. 1	superf. esterna lorda	206,00	1,00	206,00
Autorimessa p. T	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
		223,00		214,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Terziario, anno 2018, semestre 2

MIN: € 650,00/mq

MAX: € 900,00/mq

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) sono presenti due impianti di riscaldamento correttamente funzionanti;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni '80; l'unità de quo è adibita a studio dentistico e lo stato generale di conservazione appare buono;
- e) l'immobile è occupato dal suddetto studio dentistico in forza di contratto di locazione registrato in data SUCCESSIVA (settembre 2019) a quella di trascrizione del pignoramento, pertanto considerata dallo scrivente NON OPPONIBILE alla procedura;
- f) l'ufficio dispone di posto auto/box esclusivo su cui gravano le servitù descritte in relazione;
- g) il presente lotto è stato valutato come unicum stante le caratteristiche e l'utilizzo rilevato; ciò non esclude che possa essere in futuro utilizzato come due distinte unità.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Cordovado.

24.2 Valutazione corpi:**Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10) con autorimessa p. T (sub 11). Ufficio [U]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p. 1	206,00	€ 550,00	€ 113.300,00
Autorimessa p. T	8,50	€ 550,00	€ 4.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.975,00
Valore corpo			€ 117.975,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.975,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio p.T (NCEU fg 3 part 91 sub 10) + autorimessa p. T (sub 11)	Ufficio [U] Autorimessa	214,50	€ 117.975,00	€ 117.975,00

24.3 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%)	€ 17.696,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.978,75
---	-------------

Lotto: 004 - Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Battaglione Gemona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà (in visura non è specificata la quota del diritto reale), foglio 3, particella 628, subalterno 2, scheda catastale presente, indirizzo Via Btg. Gemona, piano 1, comune Cordovado, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 60, rendita € 130,15

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 45,67

Così come comunicato dall'amministratore condominiale, si segnala che i suddetti millesimi corrispondono alle unità censite al NCEU fg 3 part 91 subb 11 e part 628 sub 2, corrispondenti rispettivamente a porzione del lotto 3 e lotto 4 del presente rapporto di valutazione (all. n. 05.7).

Confini: Est: fg 3 part 628 sub 1

Sud: esterno

Ovest: esterno e fg 3 part 91 sub 13 e vano scala

Nord: esterno

Note: I dati sopra riportati sono stati ripresi fedelmente da quanto indicato in visura catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata sorge nel centro storico di Cordovado, con accesso da via Battaglione Gemona tramite porticato su fronte strada (di terzi) e corte interna. Trattasi di edificio condominiale denominato "Serena - Centrale", comprendente attività commerciali ed autorimesse al piano terra ed alloggi ed uffici ai piani superiori.

Da quanto riferito dall'amministratore, i parcheggi presenti sul lato ovest del complesso sono a disposizione dei condòmini senza alcuna specifica assegnazione. L'accesso a tali spazi avviene tramite via Delle Rogge e via Venchiaredo percorrendo la servitù di transito citata nel relativo atto costitutivo del 1982 (all. n. 05.4).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Portogruaro (9 km ca), Pordenone (30 km ca), Latisana (20 km ca), San Vito al Tagliamento (10 km ca).

Attrazioni paesaggistiche: parco letterario Ippolito Nievo.

Attrazioni storiche: Castello, pieve di S. Andrea, chiesetta di S. Giacomo, villa Ridolfi.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di arredo vario all'apparenza di scarso valore commerciale.

Era presente una stufa posta nel disimpegno prima del bagno, considerata dallo scrivente fuori uso stante l'evidente vetustà.

Nel ripostiglio in corrispondenza dell'ingresso era presente una scaffalatura metallica ricolma di documenti in DOX ed altro materiale dall'apparente scarso valore. Altra documentazione varia era presente nel disimpegno zona notte.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 18/01/2019 ai nn. 3575 trascritto a Pordenone in data 14/03/2019 ai nn. 4063/2979; Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia - sez. dist. Portogruaro in data 30/03/2012 ai nn. 125/2012; Iscritta a Pordenone in data 03/08/2012 ai nn. 10072/1471; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 70.010,11; Note: Il presente pignoramento colpisce tutti i lotti di cui al presente rapporto di valutazione.

Dati precedenti relativi ai corpi:

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Lo studio dell'amministratore di condominio comunicava quanto segue (all. n. 05.7):

- spese medie annue per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 11 e part 628 sub 2: euro 280,00;
- spese pregresse ultimo biennio non ancora versate per gli immobili NCEU fg 3 part 91 subb 8-10: euro 521,03;

- non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: presente (all. n. 04.3)

Note Indice di prestazione energetica: Epgl nr 317,65 – classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietà per l'intero proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 09/11/1988, ai nn. 27516/7843; registrato a Pordenone, in data 28/11/1988, ai nn. 3529/mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 21/11/1988, ai nn. 12953/9861.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico comunale (all. n. 06.0), nulla è stata reperita in merito all'edificio identificato dal fg 30 part 628, comprendente l'alloggio oggetto di stima. Dalla lettura dell'atto di provenienza si desume come siano stati indicati esclusivamente le pratiche edilizie relative all'edificio fg 30 part 91 sub vari ma non la part 628.

31.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Z.O. A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)**

Posto al piano primo, l'alloggio ha accesso tramite portoncino conducente al vano scala condominiale identificato dal civico n. 44/B (il medesimo che conduce allo studio dentistico di cui al LOTTO 3 del presente rapporto di valutazione). Articolazione interna: ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, camera e bagno, altezza interna rilevata 2,63 e 2,70 m. L'alloggio appare particolarmente datato e non abitato da diversi anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,63/2,70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'edificio di cui al fg 30 part 628 comprende due abitazioni ed un negozio affacciato su via Battaglione Gemona. Di seguito le caratteristiche di finitura: - portoncino di accesso in legno; - pavimenti rivestiti in linoleum, piastrelle ceramiche nei bagni; - tramezze interne in laterizio intonacato; - serramenti esterni in alluminio e vetrocamera con scuretti in legno; - porte interne in legno tamburato; - impianto elettrico fuori traccia; - scaldia acqua elettrico in bagno. Non è stato rilevato alcun impianto tradizionale di riscaldamento; è presente una stufa evidentemente datata. Nel soffitto della zona giorno è stata rilevata la presenza di tracce di umidità ed un generale distacco della pittura. Nel complesso, lo stato di conservazione è mediocre.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p. 1	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Residenziale, anno 2018, semestre 2, abitazioni di tipo economico in NORMALE stato conservativo

MIN: € 600,00/mq

MAX: € 850,00/mq

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) è assente l'impianto tradizionale di riscaldamento;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio appare vetusto, con molta probabilità ante 1967 e lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- e) l'immobile è libero da persone con presenza di arredi dall'apparente scarso valore;
- f) l'alloggio non dispone di posto auto/box esclusivo;
- g) sono state rilevate tracce di infiltrazione sul soffitto della zona giorno, oltre ad un generico distacco della pittura.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Cordovado.

32.2 Valutazione corpi:**Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p. 1	60,00	€ 350,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione p. 1 (NCEU fg 3 part 628 sub 2)	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

32.3 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%)

€ 3.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 17.850,00

Allegati

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1) UFFICIO P. TERRA - NCT FG 3 PART 91 SUB 8

Allegato 01.1 - Schema di rilievo

Allegato 01.2 - Visura e planimetria catastale

Allegato 01.3 - Documentazione fotografica

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2) UFFICIO P. TERRA - NCT FG 3 PART 91 SUB 10

Allegato 02.1 - Schema di rilievo

Allegato 02.2 - Visura e planimetria catastale

Allegato 02.3 - Documentazione fotografica

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 3) UFFICIO P. PRIMO - NCT FG 3 PART 91 SUBB 12-13-11

Allegato 03.1 - Schema di rilievo

Allegato 03.2 - Visure e planimetrie catastali

Allegato 03.3 - Copia contratto di locazione

Allegato 03.4 - Documentazione fotografica

Allegato 03.5 - Attestato di prestazione energetica

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 4) ALLOGGIO P. PRIMO - NCT FG 3 PART 628 SUB 2

Allegato 04.1 - Schema di rilievo

Allegato 04.2 - Visura e planimetria catastale

Allegato 04.3 - Attestato di prestazione energetica

Allegato 04.4 - Documentazione fotografica

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato 05.1 - Estratto di mappa

Allegato 05.2 - Elaborati planimetrici NCEU fg 3 part 91

Allegato 05.3 - Atto di compravendita del 09.11.1988, rep. n. 27516, notaio Pascatti

Allegato 05.4 - Atto di costituzione servitù autenticato il 27.07.1982, rep. n. 50820, notaio Mareschi

Allegato 05.5 - Estratto di PRGC

Allegato 05.6 - Risposta Agenzia Entrate in merito alla sussistenza di contratti di locazione

Allegato 05.7 - Comunicazioni dell'amministratore di condominio

Allegato 05.8 - Verbale di accesso lotti 1-2

Allegato 05.9 - Verbale di accesso lotti 3-4

Allegato 05.10 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 03.10.2019

Allegato 05.11 - Documentazione fotografica degli esterni

ALLEGATI RELATIVI AI LOTTI 1-2-3: PRATICHE EDILIZIE

Allegato 06.0 - Istanza accesso agli atti (pratiche edilizie) del 22.07.2019

Allegato 06.1 - C.E. n. 56/84 del 25.08.1984, prot. n. 3695, completo di planimetria esterna e inizio lavori

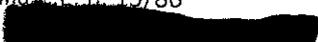
Allegato 06.2 - Voltura della C.E. n. 56/84 del 12.10.1984, prot. n. 4516

Allegato 06.3 - Autorizzazione di variante n. 79/86 del 17.09.1986, prot. 4082, completo di elaborati grafici

Allegato 06.4 - C.E. n. 6/85 del 14.02.1985, prot. n. 5016/84

Allegato 06.5 - C.E. n. 15/86 del 21.02.1986, prot. n. 261, completa di inizio lavori

Allegato 06.6 - C.E. n. 101/86 del 14.11.1986, prot. n. 2928 di variante alla C.E. n. 15/86

Allegato 06.7 - Certificato di collaudo statico datato 17.12.1986 a firma 

Allegato 06.8 - C.E. n. 44/87 del 02.06.1987, prot. n. 1923, completo di elaborati grafici

Allegato 06.9 - Dichiarazioni di agibilità prot. n. 3170 del 27.10.1987 e del 16.11.1987, dichiarazioni del D.LL.

Data generazione:

10-10-2019 10:13:48

L'Esperto alla stima

Geom. Andrea Pasi

01.2

MODULARIO
N. 29, mod. 1/87



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

Min. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

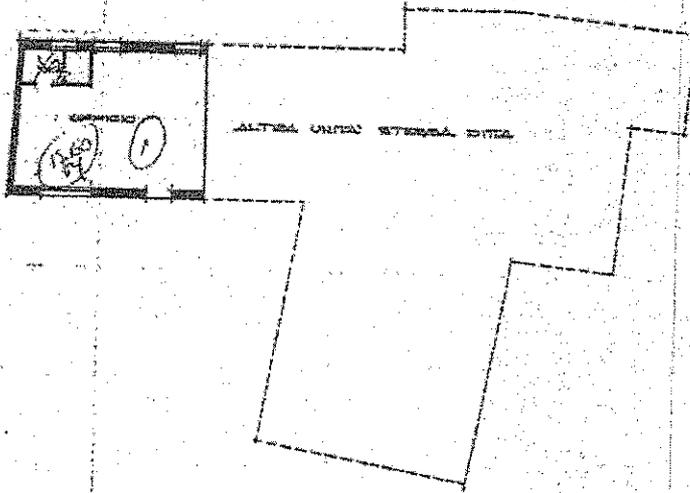
(D. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1979, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CORDOVADO** Via **STG. GEMONA**

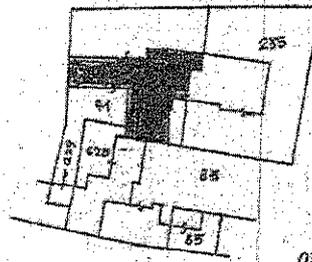
Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FORDENONE**

LOTTO 1



PANO TERZA H. 2972



FOGLIO 3 ALL. C
BARR. 1/1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI N. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N° **3924P**

RAETTA FOGLIO 3 ALL. C
BUSTA MAPPA 91
CATEG. SUB 8

Compilato dal **GEOMETRA**
EDUARDO BERNARDI

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **FORDENONE**

DATA **14.04.1987**

Firma: **[Signature]**

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 3 - Particella: 91 - Subalterno: 8
L. 10/11/01
VIA RTC GEMONA nuova T.

02.2

MODULARIO
P. 20. 200. 488



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

Mod. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

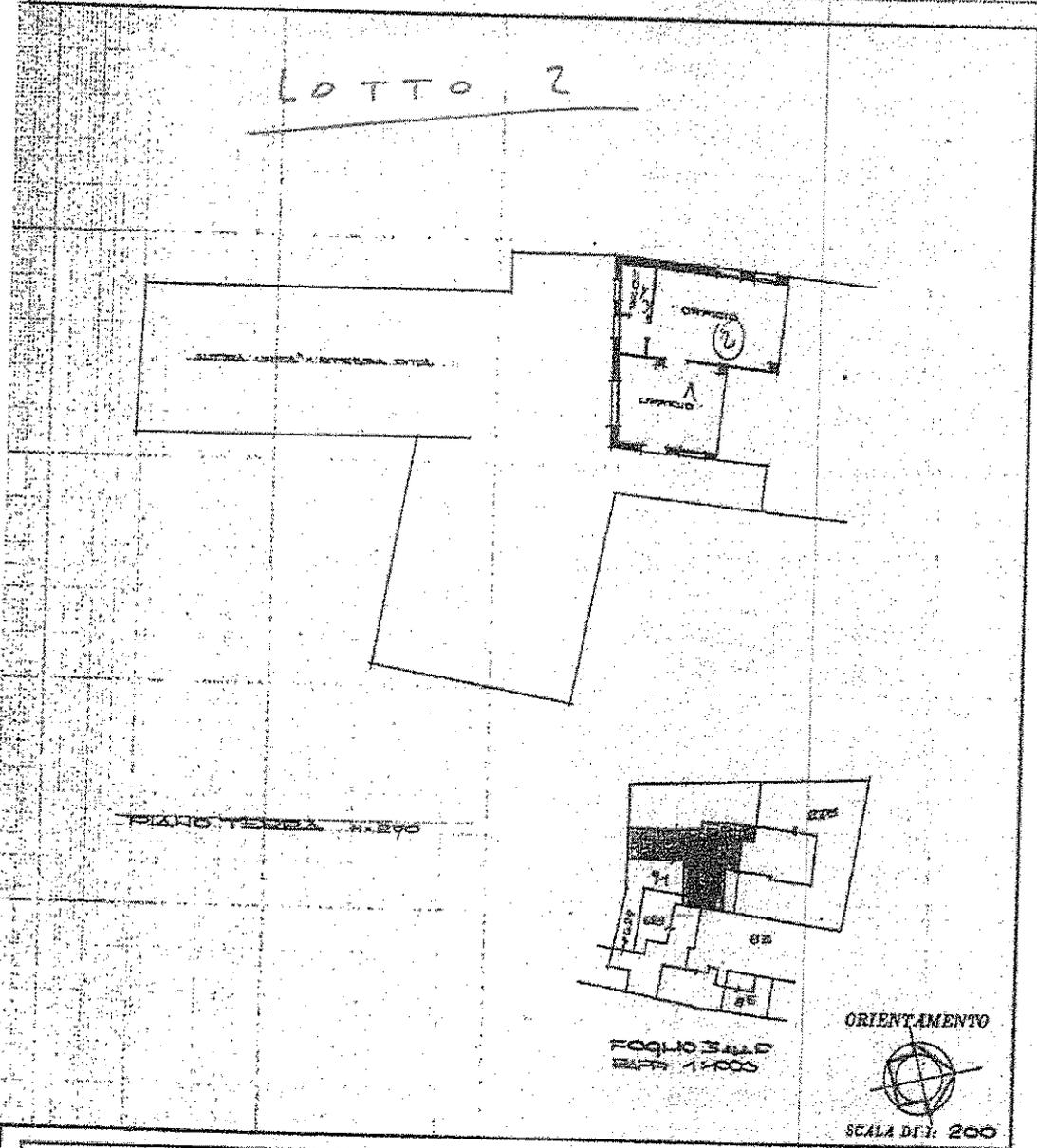
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 300

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1971, N. 151)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDOVADO Via BTO. GEMONA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROBBENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			
DATA	1980	FOGLIO 3 REG.	14003
PROT. N°	2094/A	MAPP.	7-1
		SUB.	10
		Compilata dal GEOMETRA EDUARDO BERNARDI Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di ROBBENONE DATA 14.04.1981 Firmato: <i>[Signature]</i>	

Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 3 - Particella: 91 - Subalterno: 10 >

03.2

MODULARIO
P. 19, 20, 497



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

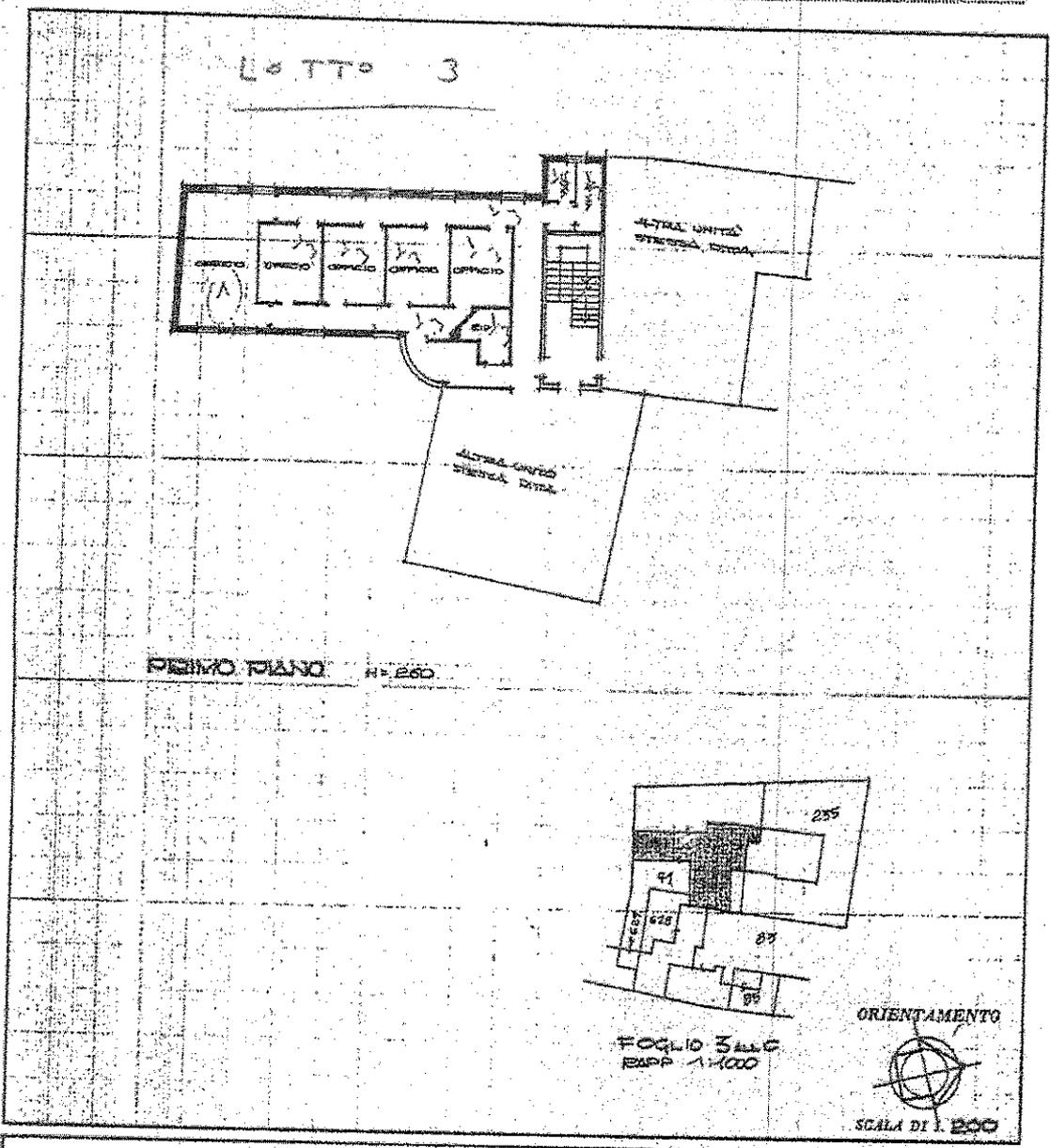
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

(D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1945, N. 237)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDOVADO Via BTG. GEMONA

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	299413
DESTRA	FOGLIO 3 ALL.
BOSTA	MAPPA 91
CAVITÀ	SUB. 12

Compilata dal GEOMETRA
EDUARDO BERNADEI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di COSENONE
Data 14.04.1987
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di CORDOVADO (C993) - < Foglio: 3 - Particella: 91 - Subalterno: 12 >

03.2

MODULARIO
R. 72/1987 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

Map. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

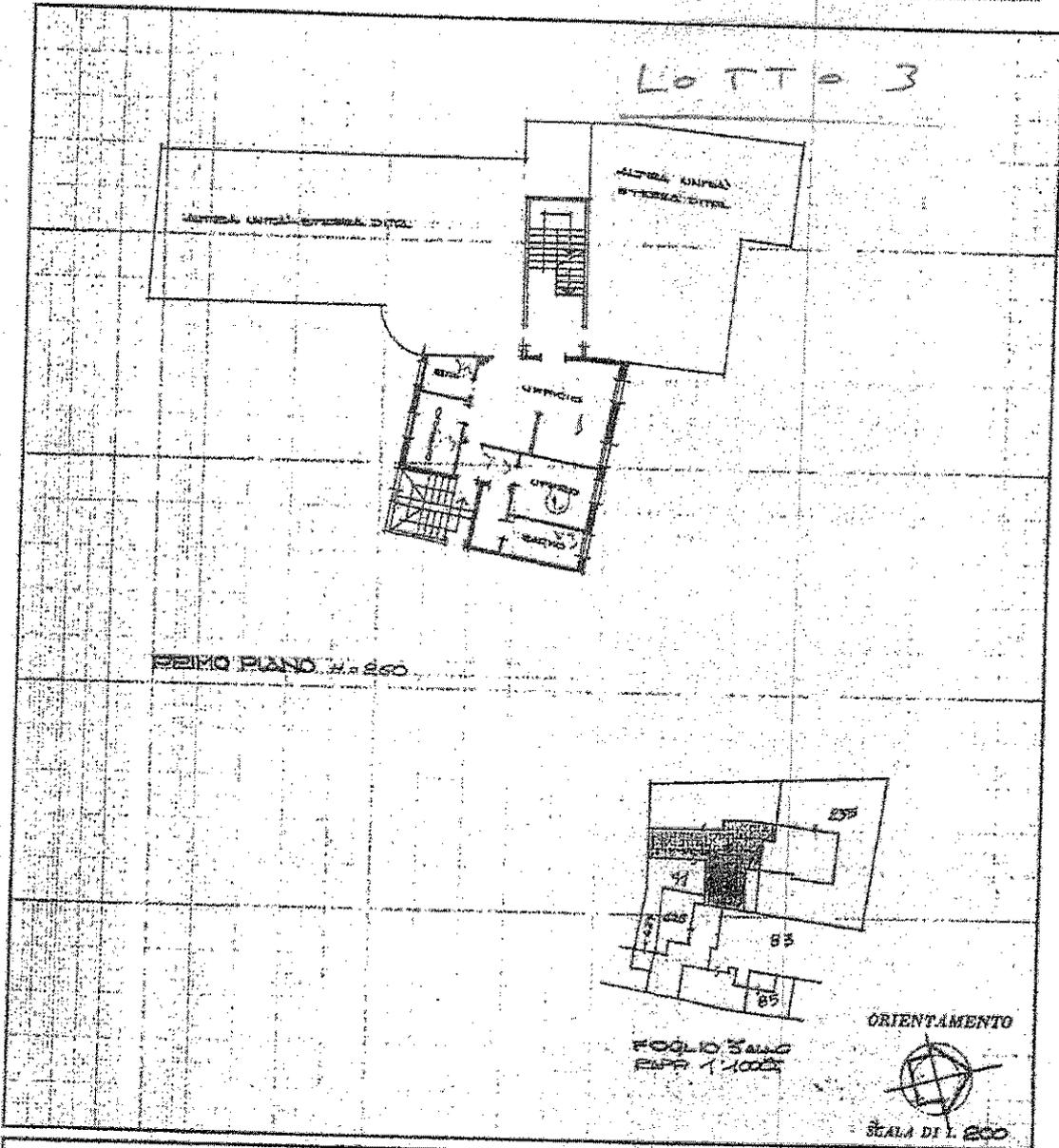
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COROVADO Via STO. GEMONA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. N°	2894/A
BUSTA	FOGLIO 3 ALIC
CATEG.	MAPPA 91
	SUB. 13

Compilata dal GEOMETRA
EDUARDO BERNARDI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di RODENONE
 DATA 14.04.1987
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di COROVADO (C993) - < Foglio: 3 - Particella: 91 - Subalterno: 13 >
VIA ST. GEMONA 1

03.2

MODELLO
7 - 24.000 - 489



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

Mod. 7 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

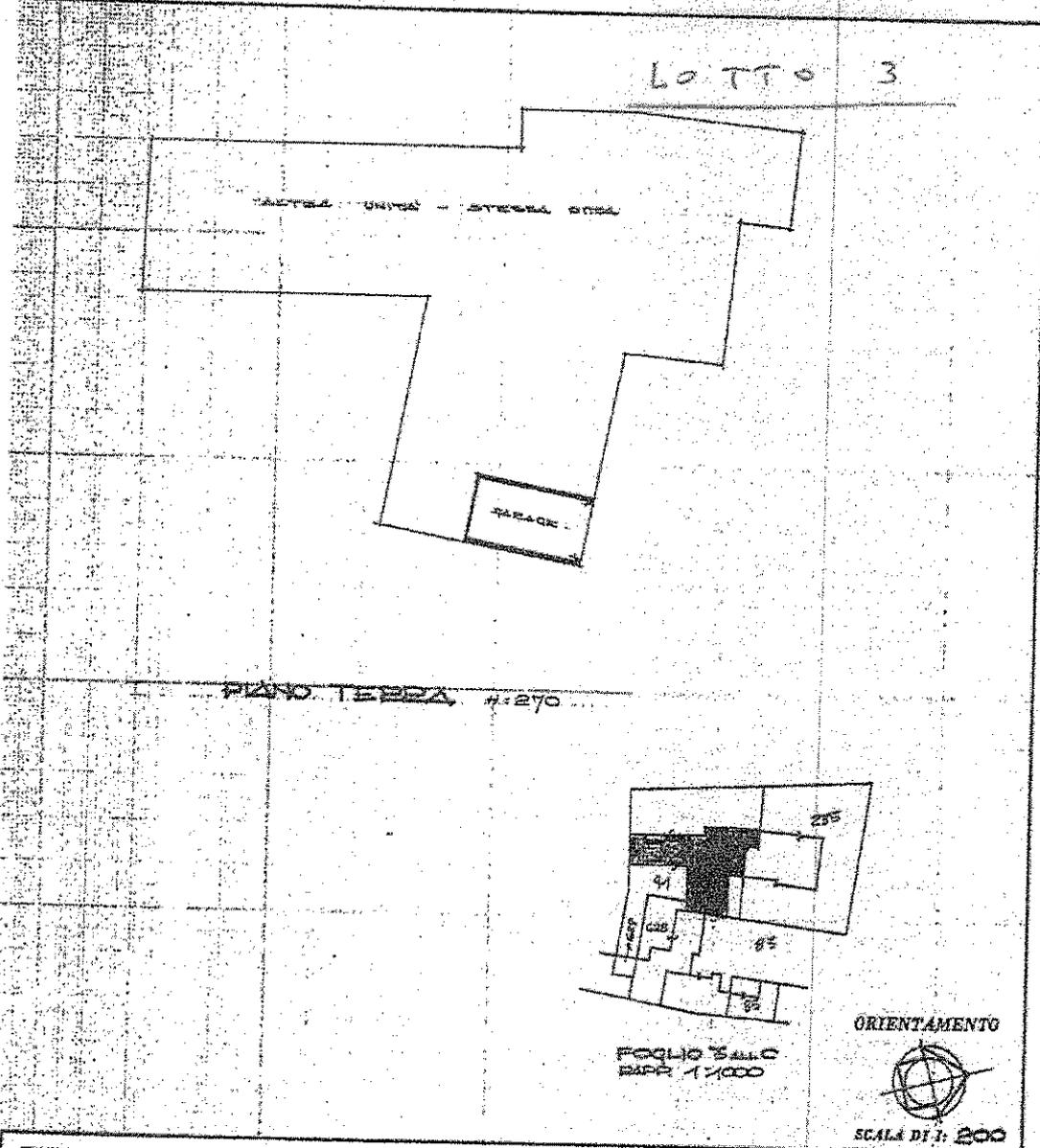
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 43)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di **COROVADO** Via **STR. GEMONA**

Disegnata da **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **DODENONE**



ORIENTAMENTO



FOGLIO 3 ALL. C
MAPPA 1/1000

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		PARTITA	FOGLIO 3 ALL. C
PROF. N°	28941B	POSTA	MAPPA 91
		CATEG.	SUB 11

Compilata dal GEOMETRA
EDUARDO BERNARDI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di **DODENONE**

DATA 14.04.1987

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di COROVADO (C993) - < Foglio: 3 - Particella: 91 - Subalterno: 11 >
VIA RTG GEMONA n. 11

04.2

MODULINO
P. 70, mod. 482



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

Mod. 7 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

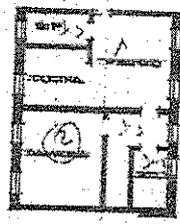
(D. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1962, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **COROVADO** Via **BTC. GEMONA**

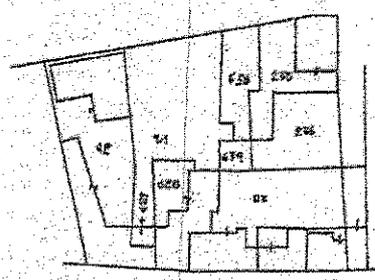
Ditta **[REDACTED]**

Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PODENONNE**

LOTTO 4



PRIMO PIANO h=270



FOGLIO 3
BASE 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal GEOMETRA	
DATA	19/07/2019	EDUARDO BRENEDE	
PROT. N°	3825/A	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
PARTITA	FOGLIO 3	della Provincia di PODENONNE	
BOSTA	MAPP 91	DATA	14.04
CATEG.	ZUS	Firma	E. Brene



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2019 - Comune di COROVADO (C993) - < foglio: 3 - Particella: 628 - Subalterno: 2 >
VIA BTC GEMONA stato: 1.