
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

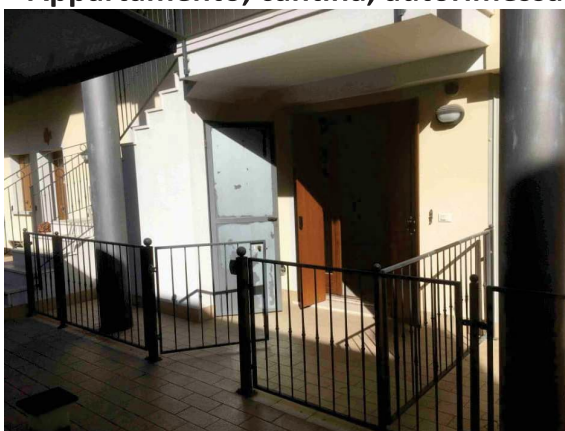
N° Gen. Rep. **37/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021 ore 15:30

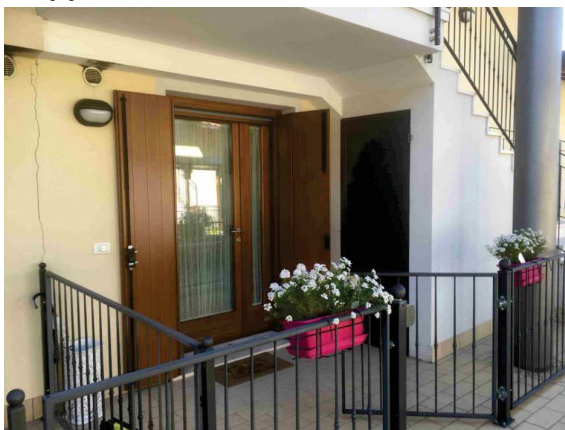
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16



Lotto 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/0722686
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Zona residenziale di recente realizzazione posta a sud-est del territorio comunale di San Vito al Tagliamento

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, interno 9, piano T-S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € euro 333,11, [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, piano S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € euro 68,17

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, interno 9, piano T-S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € euro 333,11, [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, piano S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € euro 68,17

2. Possesso

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

Possesso: Occupato da sig.ra [REDACTED] senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15
Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16
Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15
Corpo: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Zara n. 26 - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

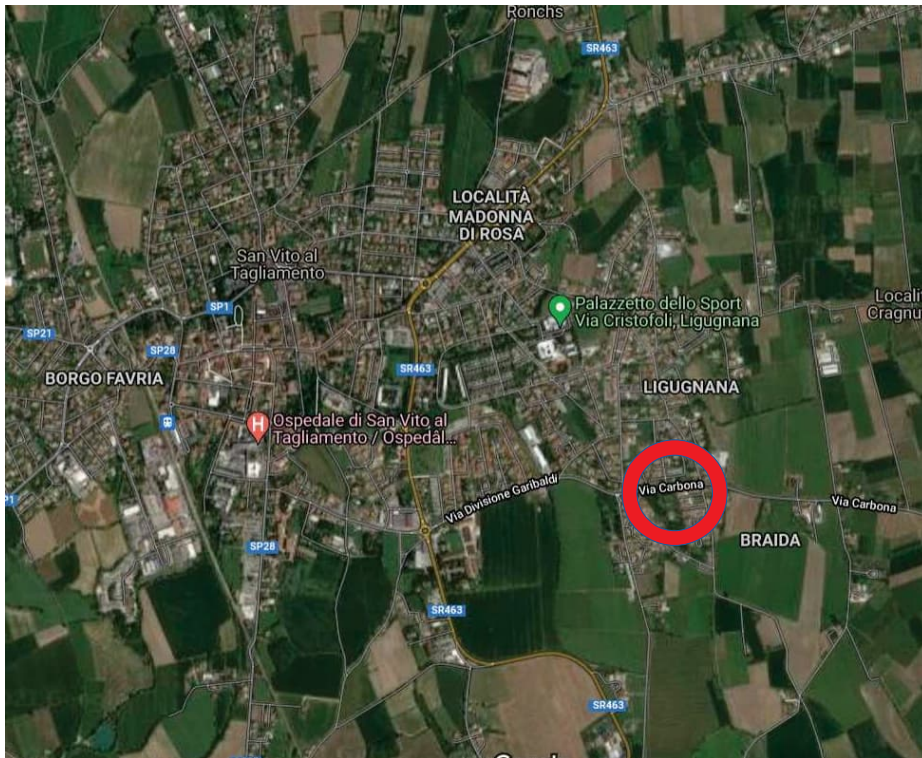
Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 55.523,70 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 55.906,20 (prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni)



Veduta satellitare - 1



Veduta satellitare - 2

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**

Località/Frazione

Via Zara n. 26

Lotto: 001 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 3-16

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: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16.

sito in Via Zara n. 26

Note:

Sub 3 - Alloggio p. T, cat. A/2, classe 3

Sub 16 - Autorimessa p. S1, cat. C/6, classe 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 3, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, interno 9, piano T-S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € euro 333,11

Derivante da: Variazione toponomastica del 30.09.2009

Confini:

Alloggio p. T:

Nord - Rampa comune

Sud - Sub 30 bene comune

Ovest - Sub 36

Est - Sub 2

Cantina p. S1:

Nord - Corridoio comune

Sud - Sub 15

Ovest - Sub 34 comune

Est - Sub 7

Note: I dati catastali inseriti sono stati desunti dalle visure catastali agli atti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 16, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, piano S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € euro 68,17

Derivante da: Variazione toponomastica del 30.09.2009

Confini:

Nord - Sub 15

Sud - Sub 17

Ovest - Sub 34 comune

Est - terrapieno

Note: I dati catastali inseriti sono stati desunti dalle visure catastali agli atti

Informazioni in merito alla conformità catastale:

lieve differenza nella posizione della forometria di accesso alla cantina e all'autorimessa site al piano interrato e presenza di spalletta con relativa porta di accesso alla CT del piano terra.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di recente realizzazione posta a sud-est del territorio comunale di San Vito al Tagliamento

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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: San Vito al Tagliamento, Pordenone, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: tracciato del fiume Tagliamento (est), pedemontana pordenonese (nord).

Attrazioni storiche: centro storico di San Vito al Tagliamento, di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Locali liberi da persone e cose

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 17/01/2020 ai nn. 3269 trascritto a Pordenone in data 18/03/2020 ai nn. 3637/2629.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 14/12/2019 ai nn. 4490; iscritta a Pordenone in data 16/01/2020 ai nn. 598/93; Importo ipoteca: € 557.200,00; Importo capitale: € 488.200,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 12/06/2015 ai nn. 2685/1; Iscritta a Pordenone in data 17/12/2015 ai nn. 15786/2611; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.429,58.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 09/07/2013 ai nn. 988 trascritto a Pordenone in data 01/08/2013 ai nn. 10956/8207.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti in data 18/05/2007 ai nn. 143668/34279; Iscritta a Pordenone in data 22/05/2007 ai nn. 9800/2483; Importo ipoteca: € 1.950.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00; Note: Immobili oggetto della presente trascrizione pregiudizievole: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 579-580.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Convenzione edilizia. Soggetto a favore: Comune di San Vito al Tagliamento. Soggetto contro: [redacted] A rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti in data 27/01/1997 ai nn. 70126; trascritto a Pordenone in data 06/02/1997 ai nn. 1643/1298; Immobili oggetto della presente trascrizione: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 194-333-334-79-199.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 260,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese totali pregresse degli ultimi 2 anni non ancora versate euro 5.486,53 (all. n. 03.3). Tale somma fa riferimento alle unità costituenti entrambi i lotti di vendita. Sarà cura del potenziale acquirente verificare con il custode gli esatti importi gravanti sul singolo lotto di vendita.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il progettista dell'intervento ha certificato la rispondenza del progetto alla L. 13/1989 e relativi regolamenti (all. n. 03.2.1).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: E' presente agli atti (all. n. 03.2.4) un attestato di certificazione energetica (ACE) datato 21.09.2009, quindi già scaduto. L'edificio era stato classificato in classe C, con un indice di prestazione energetica globale pari a 79,3 kWh/mq k. Non è stato possibile procedere all'aggiornamento dell'attestato in quanto non è stato messo a disposizione il libretto di impianto, elemento essenziale per il deposito presso il sito regionale CENED.

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Romano Jus, in data 04/07/1996, ai nn. 45650; trascritto a Pordenone, in data 19/07/1996, ai nn. 8566/6225.

Note: Immobili oggetto di compravendita: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 part 194. Dati desunti dalla relazione notarile agli atti.

Titolare/Proprietario: [redacted]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 18/07/2001, ai nn. 102543; trascritto a Pordenone, in data 26/07/2001, ai nn. 11673/8373.

Note: Immobili oggetto di compravendita: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 493-523-524-525-526-534-538-542-543-544. Dati desunti dalla relazione notarile agli atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 33006 (*all. n. 03.2.1*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale per n. 14 alloggi sito in via Zara (Lottizzazione C/7) ai mappali F. 35 nn. 579-580

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/12/2004 al n. di prot. 33006

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.1*) comprende: istanza, relazioni tecniche e inizio lavori.

Numero pratica: prot. n. 17078 (*all. n. 03.2.2*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori in variante (modifiche interne ed esterne) al progetto di costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi 14 alloggi sul terreno sito in via Zara ai mappali F. 35 n. 579-580

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/06/2008 al n. di prot. 17078

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.2*) comprende: istanza, relazione tecnica ed elaborati grafici.

Numero pratica: prot. n. 22067 (*all. n. 03.2.3*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere di finitura e completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/07/2009 al n. di prot. 22067

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.3*) comprende: relazione di asseverazione, diniego di istanza di proroga dell'originaria concessione edilizia

Numero pratica: prot. n. 38117 (*all. n. 03.2.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Abitabilità/agibilità in data 28/12/2009 al n. di prot. 38117

NOTE: Trattasi di agibilità parziale riferita agli alloggi di cui ai subalterni catastali: 1-2-3-4-5-7-9-10-11-12-13. L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.4*) comprende: istanze, dichiarazioni del D.LL., certificato di prevenzione incendi, domanda allacciamento alla fognatura comunale, collaudo statico, ricevuta avvenuto accatastamento, frontespizio attestati di certificazione energetica (subb. 3-7) e dichiarazioni di conformità degli impianti.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	C
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 delle norme tecniche comunali (<u>all.n. 03.4</u>). Piano regolatore particolareggiato di iniziativa privata, ambito C7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice territoriale: 8.000 mc/ha
Rapporto di copertura:	rapporto massimo tra sup. fondiaria e sup. territoriale: 0,60 mq/mq
Altro:	Le NTA prevedono, altresì: per la zona C7 è richiesta la realizzazione di un parco nell'area a sud di Via Pradis e come definita nello schema azzonativo e con una dimensione minima di mq. 14.000 e di un parcheggio della dimensione minima di mq.2000
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra all'interno del complesso condominiale "Corte Daniele" sito in via Zara n. 26 in San Vito al Tagliamento. L'alloggio (sub. 3) dispone, al piano interrato, di una cantina (sub. 3) e di un'autorimessa (sub. 16), collegate al piano terra per mezzo di una scala comune, oltre che della rampa carrabile.

Articolazione interna dell'alloggio: pranzo-soggiorno, camera, disimpegno, bagno, terrazzo. In corrispondenza dell'accesso è presente la CT ricavata sotto la scala conducente ad altra unità posta al piano primo.

Caratteristiche e finiture (alloggio p. T sub. 3):

- portoncino di accesso costituito da portafinestra in legno e vetrocamera con scuro esterno;
- pavimentazione in piastrelle (laminato nella camera);
- rivestimento in piastrelle zona cottura e bagno;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuri in legno;
- riscaldamento autonomo con radiatori lamellari metallici;
- presenza luce di emergenza;
- presenza di videocitofono.

Caratteristiche e finiture (cantina sub. 3 e autorimessa sub. 16, p. S1):

- accesso cantina costituito da porta in lamiera con pavimento in cls liscio;
- accesso autorimessa costituito da basculante in lamiera non automatizzato con pavimento in cls liscio;
- presenza di servitù di scarico fognario nel soffitto dell'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,50**

E' posto al piano: alloggio p. T, cantina e autorimessa p. S1

L'edificio è stato costruito nel: agibilità del 28.12.2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio risulta essere stato completato ma mai abitato. L'edificio di cui fa parte l'alloggio appare nel suo complesso in buone condizioni. E' stato riferito che il piano interrato è stato soggetto a fenomeno di risalita di acqua per un'altezza di circa 95 cm

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	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio p. T - SUB 3	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00	€ 900,00
Terrazzo p. T - SUB 3	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40	€ 900,00
CT p. T - SUB 3	superf. esterna lorda	2,50	0,25	0,63	€ 900,00
Scoperto esclusivo p. T - SUB 3	superf. esterna lorda	8,00	0,10	0,80	€ 900,00
Cantina p. S1 - SUB 3	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25	€ 900,00
Autorimessa p. S1 - SUB 16	superf. esterna lorda	31,00	0,50	15,50	€ 900,00
		106,50		72,58	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2^a - 2020

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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 (con utenza non attiva al momento del sopralluogo) risulta privo di libretto; la redazione del nuovo documento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, così come la redazione dell'APE;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni 2000; lo stato generale di conservazione appare buono;
- e) l'immobile è libero da persone e cose;
- f) l'alloggio è dotato di cantina ed autorimessa pertinenziali, site al piano interrato con accesso da rampa carrabile e scala comune;
- g) l'alloggio non è mai stato abitato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.322,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p. T - SUB 3	52,00	€ 900,00	€ 46.800,00
Terrazzo p. T - SUB 3	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
CT p. T - SUB 3	0,63	€ 900,00	€ 567,00
Scoperto esclusivo p. T - SUB 3	0,80	€ 900,00	€ 720,00
Cantina p. S1 - SUB 3	1,25	€ 900,00	€ 1.125,00
Autorimessa p. S1 - SUB 16	15,50	€ 900,00	€ 13.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.322,00
Valore corpo			€ 65.322,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.322,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.322,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 3-16		72,58	€ 65.322,00	€ 65.322,00

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%)	€ 9.798,30
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:	€ 55.523,70
---	-------------

Lotto: 002 - Appartamento, cantina, autorimessa subb 7-15

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: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15.

sito in Via Zara n. 26

Note:

Sub 7 - Alloggio p. T, cat. A/2, classe 3

Sub 15 - Autorimessa p. S1, cat. C/6, classe 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, interno 4, piano T-S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 56 mq, rendita € euro 333,11

Derivante da: Variazione toponomastica del 30.09.2009

Confini:

Alloggio p. T:

Nord - area comune

Sud - particelle 540-593

Ovest - Sub 6

Est - Sub 8

Cantina p. S1:

Nord - Corridoio comune

Sud - Sub 15

Ovest - Sub 3

Est - Sub 13

Note: I dati catastali inseriti sono stati desunti dalle visure catastali agli atti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 671, subalterno 15, scheda catastale presente, indirizzo Via Zara n. 26, piano S1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € euro 68,17

Derivante da: Variazione toponomastica del 30.09.2009

Confini:

Nord - Subb 3-7-13-14

Sud - Sub 16

Ovest - Sub 34 comune

Est - Sub terrapieno

Note: I dati catastali inseriti sono stati desunti dalle visure catastali agli atti

Informazioni in merito alla conformità catastale:

lieve differenza nella posizione della forometria di accesso all'autorimessa sita al piano interrato e presenza di spalletta con relativa porta di accesso alla CT del piano terra. Tali differenze, alla luce di quanto indicato al punto 14) dell'incarico ricevuto e a parere dello scrivente, non rappresentano "differenze essenziali" tale da incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale. Non si è provveduto, pertanto, ad alcun aggiornamento catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di recente realizzazione posta a sud-est del territorio comunale di San Vito al Tagliamento

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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: San Vito al Tagliamento, Pordenone, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: tracciato del fiume Tagliamento (est), pedemontana pordenonese (nord).

Attrazioni storiche: centro storico di San Vito al Tagliamento, di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig.ra [redacted] senza alcun titolo.

Note: L'alloggio risulta occupato dalla sig.ra [redacted] senza alcun titolo. La medesima riferiva, in occasione del sopralluogo, di essere in possesso di un preliminare di acquisto che non risulta essere mai stato registrato/trascritto. L'occupante, quindi, appare privo di titolo opponibile alla procedura.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 17/01/2020 ai nn. 3269 trascritto a Pordenone in data 18/03/2020 ai nn. 3637/2629.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 14/12/2019 ai nn. 4490; iscritta a Pordenone in data 16/01/2020 ai nn. 598/93; Importo ipoteca: € 557.200,00; Importo capitale: € 488.200,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 12/06/2015 ai nn. 2685/1; Iscritta a Pordenone in data 17/12/2015 ai nn. 15786/2611; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 55.429,58.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 09/07/2013 ai nn. 988 trascritto a Pordenone in data 01/08/2013 ai nn. 10956/8207.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti in data 18/05/2007 ai nn. 143668/34279; Iscritta a Pordenone in data 22/05/2007 ai nn. 9800/2483; Importo ipoteca: € 1.950.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00; Note: Immobili oggetto della presente trascrizione pregiudizievole: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 579-580.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Convenzione edilizia. Soggetto a favore: Comune di San Vito al Tagliamento. Soggetto contro: [REDACTED] A rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti in data 27/01/1997 ai nn. 70126; trascritto a Pordenone in data 06/02/1997 ai nn. 1643/1298; Immobili oggetto della presente trascrizione: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 194-333-334-79-199.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 260,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese totali pregresse degli ultimi 2 anni non ancora versate euro 5.486,53 (**all. n. 03.3**). Tale somma fa riferimento alle unità costituenti entrambi i lotti di vendita. Sarà cura del potenziale acquirente verificare con il custode gli esatti importi gravanti sul singolo lotto di vendita.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il progettista dell'intervento ha certificato la rispondenza del progetto alla L. 13/1989 e relativi regolamenti (**all. n. 03.2.1**).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Ep gl,nren 123,84 kWh/mq k

Note Indice di prestazione energetica: E' presente agli atti (**all. n. 03.2.4**) un attestato di certificazione energetica (ACE) datato 21.09.2009, quindi già scaduto. Il sottoscritto ha provveduto, pertanto, a redarre un nuovo attestato (ora APE) che fa ricadere l'immobile in classe D (**all. n. 02.4**). Si tenga conto che, rispetto all'originario APE, vi è stata una modifica della normativa relativa alla certificazione energetica che ha modificato modalità di calcolo e scala di riferimento.

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

Avvertenze ulteriori: -

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Romano Jus, in data 04/07/1996, ai nn. 45650; trascritto a Pordenone, in data 19/07/1996, ai nn. 8566/6225.

Note: Immobili oggetto di compravendita: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 part 194. Dati desunti dalla relazione notarile agli atti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Giovanni Pascatti, in data 18/07/2001, ai nn. 102543; trascritto a Pordenone, in data 26/07/2001, ai nn. 11673/8373.

Note: Immobili oggetto di compravendita: Comune di San Vito al Tagliamento, NCT fg 35 partt 493-523-524-525-526-534-538-542-543-544. Dati desunti dalla relazione notarile agli atti.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 33006 (*all. n. 03.2.1*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale per n. 14 alloggi sito in via Zara (Lottizzazione C/7) ai mappali F. 35 nn. 579-580

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/12/2004 al n. di prot. 33006

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.1*) comprende: istanza, relazioni tecniche e inizio lavori.

Numero pratica: prot. n. 17078 (*all. n. 03.2.2*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori in variante (modifiche interne ed esterne) al progetto di costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi 14 alloggi sul terreno sito in via Zara ai mappali F. 35 n. 579-580

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/06/2008 al n. di prot. 17078

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.2*) comprende: istanza, relazione tecnica ed elaborati grafici.

Numero pratica: prot. n. 22067 (*all. n. 03.2.3*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere di finitura e completamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/07/2009 al n. di prot. 22067

NOTE: L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.3*) comprende: relazione di asseverazione, diniego di istanza di proroga dell'originaria concessione edilizia

Numero pratica: prot. n. 38117 (*all. n. 03.2.4*)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Abitabilità/agibilità in data 28/12/2009 al n. di prot. 38117

NOTE: Trattasi di agibilità parziale riferita agli alloggi di cui ai subalterni catastali: 1-2-3-4-5-7-9-10-11-12-13. L'allegato relativo alla presente pratica (*all. n. 03.2.4*) comprende: istanze, dichiarazioni del D.LL., certificato di prevenzione incendi, domanda allacciamento alla fognatura comunale, collaudo statico, ricevuta avvenuto accatastamento, frontespizio attestati di certificazione energetica (subb. 3-7) e dichiarazioni di conformità degli impianti.

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	C
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 delle norme tecniche comunali (<u>all.n. 03.4</u>). Piano regolatore particolareggiato di iniziativa privata, ambito C7.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indice territoriale: 8.000 mc/ha
Rapporto di copertura:	rapporto massimo tra sup. fondiaria e sup. territoriale: 0,60 mq/mq
Altro:	Le NTA prevedono, altresì: per la zona C7 è richiesta la realizzazione di un parco nell'area a sud di Via Pradis e come definita nello schema azionato e con una dimensione minima di mq. 14.000 e di un parcheggio della dimensione minima di mq.2000
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra all'interno del complesso condominiale "Corte Daniele" sito in via Zara nn. 26 in San Vito al Tagliamento.

L'alloggio (sub. 7) dispone, al piano interrato, di una cantina (sub. 7) e di un'autorimessa (sub. 15), collegate al piano terra per mezzo di una scala comune, oltre che della rampa carrabile.

Articolazione interna dell'alloggio: pranzo-soggiorno, camera, disimpegno, bagno, terrazzo. In corrispondenza dell'accesso è presente la CT ricavata sotto la scala conducente ad altra unità posta al piano primo. Sul retro è presente uno scoperto esclusivo.

Caratteristiche e finiture (alloggio p. T sub. 7):

- portoncino di accesso costituito da portafinestra in legno e vetrocamera con scuro esterno;
- pavimentazione in piastrelle (legno nella camera);
- rivestimento in piastrelle zona cottura e bagno;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuri in legno;
- riscaldamento autonomo con radiatori lamellari metallici;
- presenza luce di emergenza;
- presenza di videocitofono;
- presenza di climatizzatore nella zona giorno.

Caratteristiche e finiture (cantina sub. 7 e autorimessa sub. 15, p. S1):

- accesso cantina costituito da porta in lamiera con pavimento in cls liscio;
- accesso autorimessa costituito da basculante in lamiera non automatizzato con pavimento in cls liscio;
- presenza di servitù di scarico fognario nel soffitto dell'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,50**

E' posto al piano: alloggio p. T, cantina e autorimessa p. S1

L'edificio è stato costruito nel: agibilità del 28.12.2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio di cui fa parte l'alloggio appare nel suo complesso in buone condizioni. E' stato riferito che il piano interrato è stato soggetto a fenomeno di risalita di acqua per un'altezza di circa 95 cm

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	Prezzo unitario
Alloggio p. T - SUB 7	superf. esterna lorda	52,00	1,00	52,00	€ 900,00
CT p. T - SUB 7	superf. esterna lorda	2,50	0,25	0,63	€ 900,00
Scoperto esclusivo p. T - SUB 7	superf. esterna lorda	37,00	0,10	3,70	€ 900,00
Cantina p. S1 - SUB 7	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25	€ 900,00
Autorimessa p. S1 - SUB 15	superf. esterna lorda	31,00	0,50	15,50	€ 900,00
		127,50		73,08	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2^a - 2020

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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'alloggio ricade in classe energetica D (v. APE **all. n. 02.4**);
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato tra la metà e la fine degli anni 2000; lo stato generale di conservazione appare buono;
- e) l'immobile è occupato da persona terza senza un titolo opponibile alla procedura esecutiva;
- f) l'alloggio è dotato di cantina ed autorimessa pertinenziali, site al piano interrato con accesso da rampa carrabile e scala comune.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento.

16.2 Valutazione corpi:**Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.772,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p. T - SUB 7	52,00	€ 900,00	€ 46.800,00
CT p. T - SUB 7	0,63	€ 900,00	€ 567,00
Scoperto esclusivo p. T - SUB 7	3,70	€ 900,00	€ 3.330,00
Cantina p. S1 - SUB 7	1,25	€ 900,00	€ 1.125,00
Autorimessa p. S1 - SUB 15	15,50	€ 900,00	€ 13.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.772,00
Valore corpo			€ 65.772,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.772,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p. T, cantina e box p. S1 - Subb 7-15		73,08	€ 65.772,00	€ 65.772,00

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%)

€ 9.865,80

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:

€ 55.906,20

ALLEGATI

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1) ALLOGGIO P. T/P. S1 e AUTORIMESSA P. S1 - NCEU FG 35 PART 671 SUBB 3-16

- Allegato 01.1 - Schema di rilievo
- Allegato 01.2 - Planimetrie catastali
- Allegato 01.3 - Documentazione fotografica

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2) ALLOGGIO P. T/P. S1 e AUTORIMESSA P. S1 - NCEU FG 35 PART 671 SUBB 7-15

- Allegato 02.1 - Schema di rilievo
- Allegato 02.2 - Planimetrie catastali
- Allegato 02.3 - Documentazione fotografica



Data generazione:
14-09-2021 18:09:02

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi