

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **302/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2019 ore 09:30

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 - Terreno edificabile NCT fg 21 part 686, Fontanafredda**



**Lotto 2 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11, Fontanafredda**

**Lotto3 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12, Fontanafredda**

**Lotto 4 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21, Fontanafredda**

**Lotto 5 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26, Fontanafredda**

**Lotto 6 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490, Fontanafredda**



**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Pasi  
**Codice fiscale:** PSANDR78S23I904N  
**Partita IVA:** 01456990934  
**Studio in:** Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 349/07 22 686  
**Fax:**  
**Email:** pandrea2003@libero.it  
**Pec:** andrea.pasi@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Categoria:**

**Dati Catastali:** ██████████ - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 21, particella 686, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 2180, reddito dominicale: € 24,77, reddito agrario: € 15,76

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** ██████████. - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 8,26

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** ██████████. - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 12, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie 7 mq, rendita € 5,16

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** ██████████. - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 21, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 85, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 7 mq, rendita € 6,20

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** ██████████ - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 26, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 7 mq, rendita € 6,20

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 608, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 1,70,  
[REDACTED] - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 486, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 118, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,67,  
[REDACTED] - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 488, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 282, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 1,60,  
[REDACTED] - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 490, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 1059, reddito dominicale: € 8,20, reddito agrario: € 6,02

## 2. Possesso

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Possesso:** Libero

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Corpo:** Terreno edificabile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Corpo:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Corpo:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 001 - Terreno edificabile

**Prezzo da libero:** € 18.530,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni

**Prezzo da occupato:**

**Bene:** - Fontanafredda (PN)

**Lotto:** 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

**Prezzo da libero: € 1.961,00** al netto di adeguamenti e decurtazioni

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

**Prezzo da libero: € 2.231,25** al netto di adeguamenti e decurtazioni

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 004 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**Prezzo da libero: € 1.400,00** al netto di adeguamenti e decurtazioni

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**Prezzo da libero: € 1.081,25** al netto di adeguamenti e decurtazioni

**Prezzo da occupato:**

**Lotto:** 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**



Beni in **Fontanafredda (PN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - Terreno edificabile**

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: Terreno edificabile.

sito in

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1

, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 21, particella 686, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 2180, reddito dominicale: € 24,77, reddito agrario: € 15,76

Derivante da: impianto meccanografico del 18.12.1984.

Confini: nord-ovest - NCT fg 20 partt 673-957

nord-est - NCT fg 21 partt 687-685

sud-est - NCT fg 21 partt 511-210

sud-ovest - NCT fg 21 part 208

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Area edificabile ricadente in zona residenziale C.1 (sottozona della zona C di espansione) residenziale di nuovo impianto, posta in posizione nord-ovest rispetto all'abitato di Vigonovo di Fontanafredda.

**Caratteristiche zona:** di espansione

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Sacile, Fontanafredda.

**Attrazioni paesaggistiche:** sorgente del Gorgazzo in Polcenigo.

**Attrazioni storiche:** centro storico delle città di Sacile e Pordenone.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] o [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; L'area costituente il LOTTO 1 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 2.

- **Atto di asservimento:** . A rogito di notaio dott. [redacted] in data 27/03/2003 ai nn. 15511/8579 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/04/2003 ai nn. 6544/4472; La presente nota di trascrizione recepisce quanto pattuito nell'atto di compravendite con sottoscrizione autentica di fronte al notaio dott. Francesco Simoncini del 27.03.2003 (all. n. 01.4), con cui veniva acquistato:

- il terreno identificato catastalmente el NCT fg 20 part 155;

- la possibilità edificatoria per complessivi mc 230 da prelevarsi dall'immobile censito catastalmente al NCT fg 21 part 686.

Nell'atto è indicato che "tale possibilità edificatoria verrà utilizzata a servizio ed in aggiunta a quella inerente al terreno di cui sopra (m.n. 155) e al terreno di cui alla compravendita che segue (m.n. 669)".

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Gaspare Gerardi in data 22/09/2011 ai nn. 58028/23181; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2011 ai nn. 14046/2480; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2013 ai nn. 12391/1787; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 869.671,45.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2013 ai nn. 14463/2102; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno edificabile

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di area edificabile

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Trattasi di area edificabile

**Millesimi di proprietà:** trattasi di area edificabile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - trattasi di area edificabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di area edificabile

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattasi di area edificabile

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████

Nadin Teresa **proprietario/i ante ventennio al 27/03/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Sartori, in data 09/07/1964, ai nn. 72619/1397; registrato a Pordenone, in data 25/07/1964, ai nn. 174.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 27/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 27/03/2003, ai nn. 15512/8580; trascritto a Pordenone, in data 24/03/2003, ai nn. 6547/4475.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

Informazioni in merito alla conformità edilizia: sull'area non sono edifici né opere soggette al rilascio di apposito titolo abilitativo.

### 7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C.1 residenziale di nuovo impianto
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ( <b><i>all. n. 08.1</i></b> ).

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Terreno edificabile**

Trattasi di terreno edificabile sito in posizione nord-ovest rispetto all'abitato di Vigonovo di Fontanafredda. Il lotto risulta intercluso non avendo accesso diretto sulla pubblica via Valgrande, dovendo forzatamente attraversare l'altrui proprietà identificata dalla part 208 del fg 21 (o, in alternativa, la part 210 del fg 21).

Sull'area, inoltre, è stata rilevata la presenza di una servitù di elettrodotto (palo in cemento con cablatura aerea), posta all'estremità sud-est. L'immobile, come già indicato, ricade urbanisticamente in area C.1. L'attuazione è di tipo indiretta. Le prescrizioni urbanistiche per l'area de quo - indicate nel certificato di destinazione urbanistica (all. n. 08.1) - vanno riferite al comparto "unitario" della zona, intendendo ricomprendere anche le ulteriori particelle dell'ambito identificate dalle partt 208-210-1102 fg 21, salvo altre (non oggetto del presente rapporto di valutazione). Nell'atto di compravendita del 27.03.2003 (all. n. 01.3), è espressamente indicato che "la porzione di terreno ricadente in zona "B.2" risulta priva di possibilità edificatoria in quanto quella attuale è stata ceduta con atto in data odierna, rep. n. 15511/8579 Notaio Simoncini di Pordenone" (all. n. 01.4). Sentito sul punto l'ufficio urbanistica del comune di Fontanafredda, non è stato possibile avere informazioni certe in merito all'attuale effettiva capacità edificatoria dell'area, anche alla luce delle varianti al piano urbanistico intervenute successivamente all'atto di cessione della cubatura (nel 2003 l'area ricadeva parte in zona E.6.2 e parte in zona B.2).

La valutazione dell'area ha tenuto conto degli elementi sopra illustrati che rappresentano, a detta dello scrivente, obiettive cause di deprezzamento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.180,00**

il terreno risulta di forma regolare

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee spontanee

Colture arboree no

Selvicolture no

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
NCT fg 21 part 686	sup lorda di pavimento	1,00	2.180,00

**2.180,00**

## 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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) il lotto risulta intercluso non avendo accesso diretto sulla pubblica via Valgrande, dovendo forzatamente attraversare l'altrui proprietà identificata dalla part 208 del fg 21 (o, in alternativa, la part 210 del fg 21);
- c) è stata rilevata la presenza di una servitù di elettrodotto (palo in cemento con cablatura aerea), posta all'estremità sud-est;
- d) l'immobile ricade urbanisticamente in area C.1 ad attuazione indiretta, da riferire al comparto "unitario" della zona, intendendo ricomprendere anche le ulteriori particelle dell'ambito identificate dalle partt 208-210-1102 fg 21, salvo altre (non oggetto del presente rapporto di valutazione);
- e) nell'atto di compravendita del 27.03.2003 (**all. n. 01.3**), è espressamente indicato che "la porzione di terreno ricadente in zona "B.2" risulta priva di possibilità edificatoria in quanto quella attuale è stata ceduta con atto in data odierna, rep. n. 15511/8579 Notaio Simoncini di Pordenone" (**all. n. 01.4**). Sentito sul punto l'ufficio urbanistica del comune di Fontanafredda, non è stato possibile avere informazioni certe in merito all'attuale effettiva capacità edificatoria dell'area, anche alla luce delle varianti al piano urbanistico intervenute successivamente all'atto di cessione della cubatura (nel 2003 l'area ricadeva parte in zona E.6.2 e parte in zona B.2).

**Elenco fonti:**

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

**8.2 Valutazione corpi:****Terreno edificabile.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NCT fg 21 part 686	2.180,00	€ 10,00	€ 21.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.800,00
Valore corpo			€ 21.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile		2.180,00	€ 21.800,00	€ 21.800,00

**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% )	€ 3.270,00
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:	<b>€ 18.530,00</b>
---	--------------------

Beni in **Fontanafredda (PN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 002 - Cantina NCEU fg 55 part 491 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

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

**Identificativo corpo: Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11.**

**Cantina [CN] sito in**

Note: Lotto 2

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 11, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 8,26

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'amministratore del condominio comunicava 3,837 millesimi di proprietà.

Confini: nord-ovest - terrapieno

nord-est - cantina sub 12

sud-est - disimpegno condominiale

sud-ovest - corsello di manovra condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza misurata non coerente con quanto indicato in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)

docfa di variazione: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria agli atti risulta coerente con quanto rilevato in loco, salvo la differenza relativa all'altezza: rilevati ml 2,49, indicati in planimetria catastale ml 2,40.

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.

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

Zona residenziale posta in posizione ovest rispetto alla zona industriale "Camol" di Brugnera. Presenza prevalente di edifici mono-bifamiliari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centri storici città di Sacile e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (vetuste sedie, minima quantità di coppi in laterizio e mattoni, schedari, etc.) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; La cantina costituente il LOTTO 2 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12986/1879; Note: La cantina costituente il LOTTO 2 trova identificazione nella presente ipoteca giudiziale con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1. Gli altri immobili indicati costituiscono gli altri lotti di vendita nell'ambito del presente rapporto di valutazione.

Sintesi delle note rinvenute nel quadro D della presente nota:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA IN DATA 10.09.2013 SUB 12391 GEN. E 1787 PART. IN QUANTO, A SEGUITO DI ACCERTAMENTI IPOTECARI, SONO STATI RINVENUTI ULTERIORI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ [REDACTED]

[REDACTED].]

DI PAGARE IN VIA SOLIDALE FRA DI LORO, IN FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED] IN PERSONA DEL PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE DOTT. GIANPIERO MICHIELIN, LE SEGUENTI SOMME: 158.693,93 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER RESIDUO MUTUO FONDIARIO N. 2007592 DI ORIGINARI 500.000,00, STIPULATO IN DATA 02.03.2004 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 41000 DI REP. E 11606 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 19.03.2004 AL N. 1767 MOD. IT [..] 710.977,52 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 2410267 CON GARANZIA IPOTECARIA, ACCESO PRESSO LA FILIALE DI SAN

VENDEMIANO (TV), FINO ALLA CONCORRENZA DI 1.000.000,00, STIPULATO IN DATA 23.05.2006 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 45262 DI REP. E 13671 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 29.06.2005 AL N. 5395 MOD. IT [...].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 18,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 46,866. L'amministratrice comunicava allo scrivente che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

**Millesimi di proprietà:** 3,837

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile adibito a cantina.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile adibito a cantina.

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

**Avvertenze ulteriori:** i dati relativi ai millesimi di proprietà ed alle spese condominiali sono state comunicate allo scrivente dall'amministratrice condominiale dr.ssa Emanuela Piccinin (all. n. 07.5).

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** . In forza di verbale pubblicazione testamento - a rogito di notaio dott. Simone Gerardi, in data 17/04/1989, ai nn. 94647/7557; registrato a Pordenone, in data 03/05/1989, ai nn. 1540/l.

Note: Nell'atto con cui la società [REDACTED] diveniva proprietaria è indicato, al punto 3): "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione testamentaria a [REDACTED], nato a Fontanafredda il 26 dicembre 1906 ed apertasi il 14 marzo 1989 (den. 79 vol. 721 registrata a Pordenone) giusta testamento pubblico del 30 aprile 1987 a rogito del notaio Simone Gerardi di Pordenone, rep. n. 247, passato agli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio in data 17 aprile 1989, rep. n. 94647/7557, registrato a Pordenone il 3 maggio 1989 al n. 1540/l".

Note: Immobile oggetto dell'atto: NCT fg 55 part 83.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. **proprietario/i ante ventennio al 22/09/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Pietro Buscio, in data 24/04/1990, ai nn. 74042; registrato a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 1657/I; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 4270.

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 partt 299-301.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. - Proprietà per 1/1 (**all. n. 07.3.1**) dal 18/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 18/07/2000, ai nn. 11744/5913; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2000, ai nn. 11555/8280.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà del terreno identificato catastalmente con il fg 55 part 83 di catastali mq 9.525. Tale particella ha poi costituito, tra le altre, l'attuale part 491 fg 55.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (**all. n. 07.3.2**) dal 22/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 22/09/2000, ai nn. 11954/6071; trascritto a Pordenone, in data 20/10/2000, ai nn. 14127/10025.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà dei terreni identificati catastalmente con il fg 55 part 299 (attuale part 608) di catastali mq 1.765 e con il fg 55 part 301 (soppresso ed inglobato nell'attuale part 608).

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 87 (**all. n. 09.1**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione sul lotto 5 della "Lottizzazione Casut"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/2001 al n. di prot. 7085

NOTE: La pratica edilizia allegata (**all. n. 09.1**) è completa di: relazioni tecniche, relazione del progetto elettrico, comunicazione di inizio lavori (lavori iniziati il 17.01.2002), cui è seguito il collaudo statico a firma dell'ing. Cinzia Secco in data 08.11.2002, depositato alla Direzione provinciale dei servizi tecnici di Pordenone in data 19.11.2002 al n. 30102 (**all. n. 09.2**)

Numero pratica: Concessione edilizia n. 003/186 (**all. n. 09.3**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. n. 87 del 19.07.2001 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione - lotto 5 -

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/07/2003 al n. di prot. 12805

NOTE: La pratica edilizia allegata (**all. n. 09.3**) è completa di: relazioni tecniche ed elaborati grafici di variante.

Numero pratica: abitabilità parziale (**all. 09.4**)

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 08/11/2004 al n. di prot. 16637/03-13486/04

NOTE: abitabilità parziale riguardante, tra gli altri, anche i subalterni 11-12-21-26 part 491 fg 55, costituenti le cantine oggetto del presente rapporto di valutazione.

Per l'immobile condominiale è stata presentata la Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio in data 29.05.2017, prat. VV.F. n. 21521, riferita ad "autorimessa condominiale interrata esistente - n. 12 posti auto" con indicazione di attestazione di rinnovo entro il 29.05.2022.

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza misurata (ml 2,49) non coerente con quanto indicato nelle sezioni allegate al progetto di variante (ml 2,40) assentito con c.e. di variante n. 003/186 del 23.07.2003. La differenza non comporta una variazione del volume utile dell'unità immobiliare in quanto trattasi di superfici interrate. Essa, nondimeno, rappresenta una difformità che il sottoscritto non può esimersi dal segnalare e ritenere sanabile ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i..

pratica edilizia in sanatoria: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Note: Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative ed in merito all'esatta determinazione degli oneri di sanatoria applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica

#### Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	sottozona residenziale C.0 con piani attuativi approvati della zona residenziale C di espansione (PRPC denominato "Casut" approvato con d.c.c. n. 51 del 15.06.2000)
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ( <b><u>all. n. 08.1</u></b> )
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: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11**

LOTTO 2 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11, piano interrato

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "Residenza Casut" prospiciente via Casut in Fontanafredda. L'accesso può avvenire sia tramite la rampa per automezzi proveniente dalla pubblica via che per le scale interne all'edificio stesso. Caratteristiche costruttive:- porta di accesso in lamiera;- pavimento in cls liscio;- divisori verso aree comuni in blocchi di spessore cm 10;- divisorio verso corsello di manovra comune e verso cantina sub 12 (lotto 3 della presente procedura) in cls gettato di

spessore cm 20;- altezza interna rilevata ml 2,49.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,75**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, per quanto avuto modo di vedere esclusivamente dall'esterno, appare in buone condizioni come anche l'interrato, ove non si sono rilevate tracce o ammaloramenti dovute ad infiltrazioni.

### 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.

Nel caso di specie, i valori OMI fanno riferimento ad ABITAZIONI CIVILI. Ai sensi del DPR n. 138/1998, alle cantine non direttamente comunicanti con i locali principali residenziali è applicato un coefficiente pari al 25% della superficie esterna lorda.

Ai fini della presente valorizzazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale del 50% stante il potenziale specifico interesse all'acquisto da parte dei proprietari delle altre abitazioni/cantine presenti nel condominio.

Destinazione	Parametro	Sup. reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 2 - Cantina p. S1	superf. esterna lorda	9,75	0,50	4,88
				<b>4,88</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la vendita ha per oggetto un'unità immobiliare adibita a cantina posta al piano interrato di più ampio edificio condominiale, per cui si ritiene possa interessare un limitato target costituito da proprietari degli alloggi/cantine esistenti nel medesimo condominio, tenuta conto, inoltre, la posizione geografica dell'edificio;

- c) l'unità presenta la seguente difformità edilizia e catastale: differenza tra l'altezza interna utile rilevata (ml 2,49) e quanto rappresentato negli elaborati grafici edilizi/catastali (ml 2,40), per cui sarà opportuno provvedere ad una sanatoria edilizia, oltre all'aggiornamento della planimetria. L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale ai primi anni 2000: da un'analisi meramente esterna dell'edificio nel suo complesso, e degli elementi interni alla stessa unità al piano interrato, lo stato generale di conservazione appare buono;
- f) l'immobile è libero da persone. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (vetuste sedie, minima quantità di coppi in laterizio e mattoni, schedario, etc.) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima;
- g) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore (all. n. 07.5), l'unità di cui è gravata da un debito arretrato relativo all'ultimo biennio pari a euro 46,866.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Fontanafredda;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI secondo semestre anno 2018Zona: extraurbana/zona agricola con frazioni minoriTipologia: abitazioni di tipo civileStato conservativo: normaleValore MIN €/mq: 600,00Valore MAX €/mq: 750,00.

**16.2 Valutazione corpi:**

**Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.660,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 2 - Cantina p. S1	4,88	€ 750,00	€ 3.660,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.660,00
Valore corpo	€ 3.660,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.660,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 11	Cantina [CN]	4,88	€ 3.660,00	€ 3.660,00

**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% )	€ 549,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 1.961,00</b>
---	-------------------

**Lotto: 003 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12**

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: Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12.**

**Cantina [CN] sito in**

Note: Lotto 3

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]. - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 12, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie 7 mq, rendita € 5,16  
Derivante da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Millesimi di proprietà di parti comuni: l'amministratore del condominio comunicava 2,793 millesimi di proprietà.

Confini: nord-ovest e nord-est - terrapieno

sud-ovest - disimpegno condominiale e cantina sub 11

sud-est - cantina sub 13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona residenziale posta in posizione ovest rispetto alla zona industriale "Camol" di Brugnera. Presenza prevalente di edifici mono-bifamiliari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centri storici città di Sacile e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 19. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (scaffalatura metallica con vario materiale) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; La cantina costituente il LOTTO 2 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12986/1879; Note: La cantina costituente il LOTTO 2 trova identificazione nella presente ipoteca giudiziale con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1. Gli altri immobili indicati costituiscono gli altri lotti di vendita nell'ambito del presente rapporto di valutazione.

Sintesi delle note rinvenute nel quadro D della presente nota:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA IN DATA 10.09.2013 SUB 12391 GEN. E 1787 PART. IN QUANTO, A SEGUITO DI ACCERTAMENTI IPOTECARI, SONO STATI RINVENUTI ULTERIORI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ [REDACTED]

DI PAGARE IN VIA SOLIDALE FRA DI LORO, IN FAVORE DI BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., IN PERSONA DEL PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE DOTT. [REDACTED],

LE SEGUENTI SOMME: 158.693,93 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER RESIDUO MUTUO FONDIARIO N. 2007592 DI ORIGINARI 500.000,00, STIPULATO IN DATA 02.03.2004 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 41000 DI REP. E 11606 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 19.03.2004 AL N. 1767 MOD. IT [..]

710.977,52 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 2410267 CON GARANZIA IPOTECARIA, ACCESO PRESSO LA FILIALE DI SAN VENDEMIANO (TV), FINO ALLA CONCORRENZA DI 1.000.000,00, STIPULATO IN DATA 23.05.2006 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 45262 DI REP. E 13671 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 29.06.2005 AL N. 5395 MOD. IT [..].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 13,30

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 34,115. L'amministratrice comunicava allo scrivente che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

**Millesimi di proprietà:** 2,793

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile adibito a cantina.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile adibito a cantina.

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

**Avvertenze ulteriori:** i dati relativi ai millesimi di proprietà ed alle spese condominiali sono state comunicate allo scrivente dall'amministratrice condominiale dr.ssa Emanuela Piccinin (all. n. 07.5).

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

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

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** . In forza di verbale pubblicazione testamento - a rogito di notaio dott. Simone Gerardi, in data 17/04/1989, ai nn. 94647/7557; registrato a Pordenone, in data 03/05/1989, ai nn. 1540/l.

Note: Nell'atto con cui la società [REDACTED] diveniva proprietaria è indicato, al punto 3): "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione testamentaria a [REDACTED] (den. 79 vol. 721 registrata a Pordenone) [REDACTED] a rogito del notaio Simone Gerardi di Pordenone, rep. n. 247, passato agli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio in data 17 aprile 1989, rep. n. 94647/7557, registrato a Pordenone il 3 maggio 1989 al n. 1540/l".

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 part 83.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/09/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Pietro Buscio, in data 24/04/1990, ai nn. 74042; registrato a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 1657/l; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 4270.

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 partt 299-301.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] . - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.1) dal 18/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 18/07/2000, ai nn. 11744/5913; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2000, ai nn. 11555/8280.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà del terreno identificato catastalmente con il fg 55 part 83 di catastali mq 9.525. Tale particella ha poi costituito, tra le altre, l'attuale part 491 fg 55.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.2) dal 22/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 22/09/2000, ai nn. 11954/6071; trascritto a Pordenone, in data 20/10/2000, ai nn. 14127/10025.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà dei terreni identificati catastalmente con il fg 55 part 299 (attuale part 608) di catastali mq 1.765 e con il fg 55 part 301 (soppresso ed inglobato nell'attuale part 608).





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: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12**

LOTTO 3 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12, piano interrato

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "Residenza Casut" prospiciente via Casut in Fontanafredda. L'accesso può avvenire sia tramite la rampa per automezzi proveniente dalla pubblica via che per le scale interne all'edificio stesso. Caratteristiche costruttive:- porta di accesso in lamiera;- pavimento in cls liscio;- divisorio verso disimpegno comune e verso cantina sub 11 (lotto 2 della presente procedura) in cls gettato di spessore cm 20;- altezza interna rilevata ml 2,39.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,39

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, per quanto avuto modo di vedere esclusivamente dall'esterno, appare in buone condizioni come anche l'interrato, ove non si sono rilevate tracce o ammaloramenti dovute ad infiltrazioni.

**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.

Nel caso di specie, i valori OMI fanno riferimento ad ABITAZIONI CIVILI. Ai sensi del DPR n. 138/1998, alle cantine non direttamente comunicanti con i locali principali residenziali è applicato un coefficiente pari al 25% della superficie esterna lorda.

Ai fini della presente valorizzazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale del 50% stante il potenziale specifico interesse all'acquisto da parte dei proprietari delle altre abitazioni/cantine presenti nel condominio.

Destinazione	Parametro	Sup. reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 3 - Cantina p. S1	superf. esterna lorda	7,00	0,50	3,50
				<b>3,50</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la vendita ha per oggetto un'unità immobiliare adibita a cantina posta al piano interrato di più ampio edificio condominiale, per cui si ritiene possa interessare un limitato target costituito da proprietari degli alloggi/cantine esistenti nel medesimo condominio, tenuta conto, inoltre, la posizione geografica dell'edificio;
- c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale ai primi anni 2000: da un'analisi meramente esterna dell'edificio nel suo complesso, e degli elementi interni alla stessa unità al piano interrato, lo stato generale di conservazione appare buono;
- e) l'immobile è libero da persone. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (scaffalatura metallica con vario materiale) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima;
- f) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore (**all. n. 07.5**), l'unità de quo è gravata da un debito arretrato relativo all'ultimo biennio pari a euro 34,115.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Fontanafredda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI secondo semestre anno 2018 Zona: extraurbana/zona agricola con frazioni minori Tipologia: abitazioni di tpo civile Stato conservativo: normale Valore MIN €/mq: 600,00 Valore MAX €/mq: 750,00.

**24.2 Valutazione corpi:****Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12. Cantina [CN]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 3 - Cantina p. S1	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.625,00
Valore corpo	€ 2.625,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.625,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 12	Cantina [CN]	3,50	€ 2.625,00	€ 2.625,00

**24. 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% )	€ 393,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 2.231,25</b>
---	-------------------



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Pordenone.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** centri storici città di Sacile e Pordenone.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**27. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; La cantina costituente il LOTTO 2 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12986/1879; Note: La cantina costituente il LOTTO 2 trova identificazione nella presente ipoteca giudiziale con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1. Gli altri immobili indicati costituiscono gli altri lotti di vendita nell'ambito del presente rapporto di valutazione.

Sintesi delle note rinvenute nel quadro D della presente nota:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA IN DATA 10.09.2013 SUB 12391 GEN. E 1787 PART. IN QUANTO, A SEGUITO DI ACCERTAMENTI IPOTECARI, SONO STATI RINVENUTI ULTERIORI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ [REDACTED]

DI PAGARE IN VIA SOLIDALE FRA DI LORO, IN FAVORE DI BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., IN PERSONA DEL PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE DOTT. [REDACTED]

LE SEGUENTI SOMME: 158.693,93 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER RESIDUO MUTUO FONDIARIO N. 2007592 DI ORIGINARI 500.000,00, STIPULATO IN DATA 02.03.2004 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 41000 DI REP. E 11606 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 19.03.2004 AL N. 1767 MOD. IT [..]

710.977,52 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 2410267 CON GARANZIA IPOTECARIA, ACCESO PRESSO LA FILIALE DI SAN VENDEMIANO (TV), FINO ALLA CONCORRENZA DI 1.000.000,00, STIPULATO IN DATA 23.05.2006 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 45262 DI REP. E 13671 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 29.06.2005 AL N. 5395 MOD. IT [..].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 14,40

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 36,899. L'amministratrice comunicava allo scrivente che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

**Millesimi di proprietà:** 3,837

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile adibito a cantina.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile adibito a cantina.

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

**Avvertenze ulteriori:** i dati relativi ai millesimi di proprietà ed alle spese condominiali sono state comunicate allo scrivente dall'amministratrice condominiale dr.ssa Emanuela Piccinin (all. n. 07.5).

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** . In forza di verbale pubblicazione testamento - a rogito di notaio dott. Simone Gerardi, in data 17/04/1989, ai nn. 94647/7557; registrato a Pordenone, in data 03/05/1989, ai nn. 1540/I.

Note: Nell'atto con cui la società [REDACTED] diveniva proprietaria è indicato, al punto 3): "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione testamentaria a [REDACTED], nato a Fontanafredda il 26 dicembre 1906 ed apertasi il 14 marzo 1989 (den. 79 vol. 721 registrata a Pordenone) giusta testamento pubblico del 30 aprile 1987 a rogito del notaio [REDACTED] di Pordenone, rep. n. 247, passato agli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio in data 17 aprile 1989, rep. n. 94647/7557, registrato a Pordenone il 3 maggio 1989 al n. 1540/I".

Note: Immobile oggetto dell'atto: NCT fg 55 part 83.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/09/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Pietro Buscio, in data 24/04/1990, ai nn. 74042; registrato a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 1657/I; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 4270.

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 partt 299-301.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.1) dal 18/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. [REDACTED] in data 18/07/2000, ai nn. 11744/5913; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2000, ai nn. 11555/8280.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà del terreno identificato catastalmente con il fg 55

part 83 di catastali mq 9.525. Tale particella ha poi costituito, tra le altre, l'attuale part 491 fg 55.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.2) dal 22/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Francesco Simoncini, in data 22/09/2000, ai nn. 11954/6071; trascritto a Pordenone, in data 20/10/2000, ai nn. 14127/10025.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà dei terreni identificati catastalmente con il fg 55 part 299 (attuale part 608) di catastali mq 1.765 e con il fg 55 part 301 (soppresso ed inglobato nell'attuale part 608).

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 87 (all. n. 09.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione sul lotto 5 della "Lottizzazione Casut"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/2001 al n. di prot. 7085

NOTE: La pratica edilizia allegata (all. n. 09.1) è completa di: relazioni tecniche, relazione del progetto elettrico, comunicazione di inizio lavori (lavori iniziati il 17.01.2002), cui è seguito il collaudo statico a firma dell'ing. Cinzia Secco in data 08.11.2002, depositato alla Direzione provinciale dei servizi tecnici di Pordenone in data 19.11.2002 al n. 30102 (all. n. 09.2)

Numero pratica: Concessione edilizia n. 003/186 (all. n. 09.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. n. 87 del 19.07.2001 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione - lotto 5 -

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/07/2003 al n. di prot. 12805

NOTE: La pratica edilizia allegata (all. n. 09.3) è completa di: relazioni tecniche ed elaborati grafici di variante.

Numero pratica: abitabilità parziale (all. 09.4)

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 08/11/2004 al n. di prot. 16637/03-13486/04

NOTE: abitabilità parziale riguardante, tra gli altri, anche i subalterni 11-12-21-26 part 491 fg 55, costituenti le cantine oggetto del presente rapporto di valutazione.

Per l'immobile condominiale è stata presentata la Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio in data 29.05.2017, prat. VV.F. n. 21521, riferita ad "autorimessa condominiale interrata esistente - n. 12 posti auto" con indicazione di attestazione di rinnovo entro il 29.05.2022.

#### 31.1 Conformità edilizia:

##### Cantina [CN]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza misurata (ml 2,48) non coerente con quanto indicato nelle sezioni allegate al progetto di variante (ml 2,40) assentito con c.e. di variante n. 003/186 del 23.07.2003. La differenza non comporta una variazione del volume utile dell'unità immobiliare in quanto trattasi di superfici interrate. Essa, nondimeno, rappresenta una difformità che il sottoscritto non può esimersi dal segnalare e ritenere sanabile ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i..

pratica edilizia in sanatoria: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Note: Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative ed in merito all'esatta determinazione degli oneri di sanatoria applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 **Conformità urbanistica**

#### **Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	sottozona residenziale C.0 con piani attuativi approvati della zona residenziale C di espansione (PRPC denominato "Casut" approvato con d.c.c. n. 51 del 15.06.2000)
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ( <b><i>all. n. 08.1</i></b> )
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: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21**

LOTTO 4 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21, piano interrato

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "Residenza Casut" prospiciente via Casut in Fontanafredda. L'accesso può avvenire sia tramite la rampa per automezzi proveniente dalla pubblica via che per le scale interne all'edificio stesso. Caratteristiche costruttive:- porta di accesso di tipo REI 60;- pavimento in cls liscio;- divisori verso aree comuni ed altre unità in cls gettato di spessore cm 20;- altezza interna rilevata ml 2,48.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8,00**



E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,48

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, per quanto avuto modo di vedere esclusivamente dall'esterno, appare in buone condizioni come anche l'interrato, ove non si sono rilevate tracce o ammaloramenti dovute ad infiltrazioni.

#### 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.

Nel caso di specie, i valori OMI fanno riferimento ad ABITAZIONI CIVILI. Ai sensi del DPR n. 138/1998, alle cantine non direttamente comunicanti con i locali principali residenziali è applicato un coefficiente pari al 25% della superficie esterna lorda.

Ai fini della presente valorizzazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale del 50% stante il potenziale specifico interesse all'acquisto da parte dei proprietari delle altre abitazioni/cantine presenti nel condominio.

Destinazione	Parametro	Sup. reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 4 - Cantina p. S1	superf. esterna lorda	8,00	0,50	4,00
				<b>4,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la vendita ha per oggetto un'unità immobiliare adibita a cantina posta al piano interrato di più ampio edificio condominiale, per cui si ritiene possa interessare un limitato target costituito da proprietari degli alloggi/cantine esistenti nel medesimo condominio, tenuta conto, inoltre, la

posizione geografica dell'edificio;

c) l'unità presenta la seguente difformità edilizia e catastale: differenza tra l'altezza interna utile rilevata (ml 2,48) e quanto rappresentato negli elaborati grafici edilizi/catastali (ml 2,40), per cui sarà opportuno provvedere ad una sanatoria edilizia, oltre all'aggiornamento della planimetria.

L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;

e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale ai primi anni 2000: da un'analisi meramente esterna dell'edificio nel suo complesso, e degli elementi interni alla stessa unità al piano interrato, lo stato generale di conservazione appare buono;

f) l'immobile è libero da persone;

g) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore (**all. n. 07.5**), l'unità di cui è gravata da un debito arretrato relativo all'ultimo biennio pari a euro 36,899.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Fontanafredda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI secondo semestre anno 2018 Zona: extraurbana/zona agricola con frazioni minori Tipologia: abitazioni di tipo civile Stato conservativo: normale Valore MIN €/mq: 600,00 Valore MAX €/mq: 750,00.

### 32.2 Valutazione corpi:

#### Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 4 - Cantina p. S1	4,00	€ 750,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.000,00
Valore corpo	€ 3.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 21	Cantina [CN]	4,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

### 32. 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% )	€ 450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00

### 32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.400,00
---	------------

**Lotto: 005 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26**

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

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

**Identificativo corpo: Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26.**

**Cantina [CN] sito in**

Note: Lotto 5

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 55, particella 491, subalterno 26, scheda catastale presente, indirizzo via Casut n. 83, piano S1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 7 mq, rendita € 6,20

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: l'amministratore del condominio comunicava 2,957 millesimi di proprietà.

Confini: nord-ovest - disimpegno condominiale

nord-est - corsello di manovra condominiale

sud-est - autorimessa sub 25

sud-ovest -autorimessa sub 25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza misurata non coerente con quanto indicato in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (procedura Docfa)

docfa di variazione: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria agli atti risulta coerente con quanto rilevato in loco, salvo la differenza relativa all'altezza: rilevati ml 2,49, indicati in planimetria catastale ml 2,40.

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.

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

Zona residenziale posta in posizione ovest rispetto alla zona industriale "Camol" di Brugnera.

Presenza prevalente di edifici mono-bifamiliari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centri storici città di Sacile e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 35. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (vetusta sedia, minima quantità di coppi in laterizio e mattoni, schedari, etc.) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; La cantina costituente il LOTTO 2 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12986/1879; Note: La cantina costituente il LOTTO 2 trova identificazione nella presente ipoteca giudiziale con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1. Gli altri immobili indicati costituiscono gli altri lotti di vendita nell'ambito del presente rapporto di valutazione.

Sintesi delle note rinvenute nel quadro D della presente nota:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA IN DATA 10.09.2013 SUB 12391 GEN. E 1787 PART. IN QUANTO, A SEGUITO DI ACCERTAMENTI IPOTECARI, SONO STATI RINVENUTI ULTERIORI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ [REDACTED]

[REDACTED] DI PAGARE IN VIA SOLIDALE FRA DI LORO, IN FAVORE DI [REDACTED], IN PERSONA DEL PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE DOTT. [REDACTED], LE SEGUENTI SOMME: 158.693,93 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER RESIDUO MUTUO FONDIARIO N. 2007592 DI ORIGINARI 500.000,00, STIPULATO IN DATA 02.03.2004 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. [REDACTED] DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 41000 DI REP. E 11606 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 19.03.2004 AL N. 1767 MOD. IT [..] 710.977,52 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 2410267 CON GARANZIA IPOTECARIA, ACCESO PRESSO LA FILIALE DI SAN VENDEMIANO (TV), FINO ALLA CONCORRENZA DI 1.000.000,00, STIPULATO IN DATA 23.05.2006 A ROGITO DEL NOTAIO [REDACTED] DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 45262 DI REP. E 13671 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 29.06.2005 AL N. 5395 MOD. IT [..].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26

**37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 14,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 36,118. L'amministratrice comunicava allo scrivente che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

**Millesimi di proprietà:** 2,957

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile adibito a cantina.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile adibito a cantina.

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

**Avvertenze ulteriori:** i dati relativi ai millesimi di proprietà ed alle spese condominiali sono state comunicate allo scrivente dall'amministratrice condominiale dr.ssa Emanuela Piccinin (all. n. 07.5).

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** . In forza di verbale pubblicazione testamento - a rogito di notaio dott. [REDACTED], in data 17/04/1989, ai nn. 94647/7557; registrato a Pordenone, in data 03/05/1989, ai nn. 1540/l.

Note: Nell'atto con cui la società [REDACTED] diveniva proprietaria è indicato, al punto 3): "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione testamentaria a [REDACTED] (den. 79 vol. 721 registrata a Pordenone) giusta testamento pubblico del 30 aprile 1987 a rogito del notaio Simone Gerardi di Pordenone, rep. n. 247, passato agli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio in data 17 aprile 1989, rep. n. 94647/7557, registrato a Pordenone il 3 maggio 1989 al n. 1540/l".

Note: Immobile oggetto dell'atto: NCT fg 55 part 83.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/09/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. [REDACTED], in data 24/04/1990, ai nn. 74042; registrato a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 1657/l; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 4270.

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 partt 299-301.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.1) dal 18/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. [REDACTED] in data 18/07/2000, ai nn. 11744/5913; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2000, ai nn. 11555/8280.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà del terreno identificato catastalmente con il fg 55 part 83 di catastali mq 9.525. Tale particella ha poi costituito, tra le altre, l'attuale part 491 fg 55.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.2) dal 22/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. [REDACTED], in data 22/09/2000, ai nn. 11954/6071; trascritto a Pordenone, in data 20/10/2000, ai nn. 14127/10025.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà dei terreni identificati catastalmente con il fg 55 part 299 (attuale part 608) di catastali mq 1.765 e con il fg 55 part 301 (soppresso ed inglobato nell'attuale part 608).

### 39. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione edilizia n. 87 (all. n. 09.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione sul lotto 5 della "Lottizzazione Casut"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/2001 al n. di prot. 7085

NOTE: La pratica edilizia allegata (all. n. 09.1) è completa di: relazioni tecniche, relazione del progetto elettrico, comunicazione di inizio lavori (lavori iniziati il 17.01.2002), cui è seguito il collaudo statico a firma dell'ing. Cinzia Secco in data 08.11.2002, depositato alla Direzione provinciale dei servizi tecnici di Pordenone in data 19.11.2002 al n. 30102 (all. n. 09.2)

Numero pratica: Concessione edilizia n. 003/186 (all. n. 09.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. n. 87 del 19.07.2001 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale plurifamiliare e relative opere di recinzione - lotto 5 -

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/07/2003 al n. di prot. 12805

NOTE: La pratica edilizia allegata (all. n. 09.3) è completa di: relazioni tecniche ed elaborati grafici di variante.

Numero pratica: abitabilità parziale (all. 09.4)

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 08/11/2004 al n. di prot. 16637/03-13486/04

NOTE: abitabilità parziale riguardante, tra gli altri, anche i subalterni 11-12-21-26 part 491 fg 55, costituenti le cantine oggetto del presente rapporto di valutazione.

Per l'immobile condominiale è stata presentata la Segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio in data 29.05.2017, prat. VV.F. n. 21521, riferita ad "autorimessa condominiale interrata esistente - n. 12 posti auto" con indicazione di attestazione di rinnovo entro il 29.05.2022.

#### 39.1 **Conformità edilizia:**

##### **Cantina [CN]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza misurata (ml 2,49) non coerente con quanto indicato nelle sezioni allegate al progetto di variante (ml 2,40) assentito con c.e. di

variante n. 003/186 del 23.07.2003. La differenza non comporta una variazione del volume utile dell'unità immobiliare in quanto trattasi di superfici interrato. Essa, nondimeno, rappresenta una difformità che il sottoscritto non può esimersi dal segnalare e ritenere sanabile ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i..

pratica edilizia in sanatoria: € 700,00

Oneri Totali: € 750,00

Note: Quanto sopra salvo ulteriori e più approfondite analisi tecniche, nonché eventuali chiarimenti preventivi presso gli uffici competenti circa possibili questioni, anche e non solamente, interpretative ed in merito all'esatta determinazione degli oneri di sanatoria applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 39.2 Conformità urbanistica

### Cantina [CN]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	sottozona residenziale C.0 con piani attuativi approvati della zona residenziale C di espansione (PRPC denominato "Casut" approvato con d.c.c. n. 51 del 15.06.2000)
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ( <u>all. n. 08.1</u> )
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: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26**

LOTTO 5 - Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26, piano interrato

Trattasi di cantina posta al piano interrato del condominio denominato "Residenza Casut" prospiciente via Casut in Fontanafredda. L'accesso può avvenire sia tramite la rampa per automezzi proveniente dalla pubblica via che per le scale interne all'edificio stesso. Caratteristiche costruttive:- porta di accesso in lamiera;- pavimento in cls liscio;- divisori verso aree comuni ed altre unità in cls gettato di spessore cm 20;- altezza interna rilevata ml 2,49.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, per quanto avuto modo di vedere esclusivamente dall'esterno, appare in buone condizioni come anche l'interrato, ove non si sono rilevate tracce o ammaloramenti dovute ad infiltrazioni.

#### 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.

Nel caso di specie, i valori OMI fanno riferimento ad ABITAZIONI CIVILI. Ai sensi del DPR n. 138/1998, alle cantine non direttamente comunicanti con i locali principali residenziali è applicato un coefficiente pari al 25% della superficie esterna lorda.

Ai fini della presente valorizzazione, si ritiene opportuno applicare una percentuale del 50% stante il potenziale specifico interesse all'acquisto da parte dei proprietari delle altre abitazioni/cantine presenti nel condominio.

Destinazione	Parametro	Sup. reale	Coeff.	Superficie equivalente
LOTTO 5 - Cantina p. S1	superf. esterna lorda	7,00	0,50	3,50
				<b>3,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### 40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40.1 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 che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la vendita ha per oggetto un'unità immobiliare adibita a cantina posta al piano interrato di più ampio edificio condominiale, per cui si ritiene possa interessare un limitato target costituito da proprietari degli alloggi/cantine esistenti nel medesimo condominio, tenuta



conto, inoltre, la posizione geografica dell'edificio;

c) l'unità presenta la seguente difformità edilizia e catastale: differenza tra l'altezza interna utile rilevata (ml 2,49) e quanto rappresentato negli elaborati grafici edilizi/catastali (ml 2,40), per cui sarà opportuno provvedere ad una sanatoria edilizia, oltre all'aggiornamento della planimetria. L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

d) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;

e) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale ai primi anni 2000: da un'analisi meramente esterna dell'edificio nel suo complesso, e degli elementi interni alla stessa unità al piano interrato, lo stato generale di conservazione appare buono;

f) l'immobile è libero da persone. In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale vario (vetusta sedia, cassettera, etc.) che la proprietà dichiarava di impegnarsi a portare via quanto prima;

g) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore (**all. n. 07.5**), l'unità di quo è gravata da un debito arretrato relativo all'ultimo biennio pari a euro 36,118.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;Uffici del registro di Pordenone;Ufficio tecnico di Fontanafredda;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI secondo semestre anno 2018Zona: extraurbana/zona agricola con frazioni minoriTipologia: abitazioni di tpo civileStato conservativo: normaleValore MIN €/mq: 600,00Valore MAX €/mq: 750,00.

#### 40.2 Valutazione corpi:

##### Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26. Cantina [CN]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOTTO 5 - Cantina p. S1	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.625,00
Valore corpo			€ 2.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.625,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina NCEU fg 55 part 491 sub 26	Cantina [CN]	3,50	€ 2.625,00	€ 2.625,00

#### 40.3 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% )

€ 393,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.150,00

#### 40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.081,25

**Lotto: 006 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490**

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490.**

sito in

Note: Lotto 6

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]. - Proprietà per 1/1

, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 608, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 275, reddito dominicale: € 2,56, reddito agrario: € 1,70

Derivante da: frazionamento del 23.06.2010, protocollo n. PN0124851 in atti dal 23.06.2010

Confini: nord-ovest - fg 55 part 298

nord-est - fg 55 part 490

sud-est - fg 55 part 638

sud-ovest -fg 55 partt 303-635

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1

, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 486, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 118, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,67

Derivante da: frazionamento del 10.11.2000, protocollo n. 112418 in atti dal 10.11.2000

Confini: nord-ovest - fg 55 part 484

nord-est - fg 55 part 484

sud-est - fg 55 partt 490-488

sud-ovest -fg 55 part 487

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1

, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 488, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 282, reddito dominicale: € 2,18, reddito agrario: € 1,60

Derivante da: frazionamento del 10.11.2000, protocollo n. 112418 in atti dal 10.11.2000

Confini: nord-ovest - fg 55 part 486

nord-est - fg 55 part 490

sud-est - fg 55 part 490

sud-ovest -fg 55 part 489

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1  
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 55, particella 490, qualità semin arbor, classe 3,  
superficie catastale 1059, reddito dominicale: € 8,20, reddito agrario: € 6,02  
**Derivante da:** frazionamento del 10.11.2000, protocollo n. 112418 in atti dal 10.11.2000  
**Confini:** nord-ovest - fg 55 partt 503484-486-488-489  
nord-est - fg 55 partt 675-674  
sud-est - fg 55 partt 491-603-599  
sud-ovest -fg 55 part 608

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 42. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale posta in posizione ovest rispetto alla zona industriale "Camol" di Brugnera.  
Presenza prevalente di edifici mono-bifamiliari.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centri storici città di Sacile e Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 43 STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: atto  
giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 08/11/2017 ai nn. 3625  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2017 ai nn. 16569/11399; La cantina costituente il  
LOTTO 2 della presente relazione trova identificazione nel presente pignoramento con  
l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A  
rogito di tribunale di Treviso in data 05/09/2013 ai nn. 2564/2013; Iscritto/trascritto a  
Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12986/1879; Note: La cantina costituente il LOTTO 2  
trova identificazione nella presente ipoteca giudiziale con l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.  
1. Gli altri immobili indicati costituiscono gli altri lotti di vendita nell'ambito del presente  
rapporto di valutazione.

Sintesi delle note rinvenute nel quadro D della presente nota:

LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN ESTENSIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA IN DATA  
10.09.2013 SUB 12391 GEN. E 1787 PART. IN QUANTO, A SEGUITO DI ACCERTAMENTI  
IPOTECARI, SONO STATI RINVENUTI ULTERIORI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ [REDACTED]

██████████  
DI PAGARE IN VIA SOLIDALE FRA DI LORO, IN FAVORE DI BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., IN PERSONA DEL PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTANTE DOTT. ██████████, LE SEGUENTI SOMME: 158.693,93 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER RESIDUO MUTUO FONDIARIO N. 2007592 DI ORIGINARI 500.000,00, STIPULATO IN DATA 02.03.2004 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 41000 DI REP. E 11606 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 19.03.2004 AL N. 1767 MOD. IT [..]  
710.977,52 PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE ALLA DATA DEL 29.07.2013 PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE N. 2410267 CON GARANZIA IPOTECARIA, ACCESO PRESSO LA FILIALE DI SAN VENDEMIANO (TV), FINO ALLA CONCORRENZA DI 1.000.000,00, STIPULATO IN DATA 23.05.2006 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. GASPARE GERARDI DI PORDENONE, RUBRICATO AI NN. 45262 DI REP. E 13671 DI RACC., REGISTRATO IN PORDENONE (PN) IL 29.06.2005 AL N. 5395 MOD. IT [..].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

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

##### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde di quartiere

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde di quartiere

**Millesimi di proprietà:** trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde di quartiere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde di quartiere

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde di quartiere

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

**Avvertenze ulteriori:** i dati relativi ai millesimi di proprietà ed alle spese condominiali sono state comunicate allo scrivente dall'amministratrice condominiale dr.ssa Emanuela Piccinin (*all. n. 07.5*).

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████

██████████

████████████████████

████████████████

██████████████

██████████████

██████████████

██████████████

██████████████

██████████

██████████

██████████

██████████ proprietario/i ante ventennio . In forza di verbale pubblicazione testamento -

a rogito di notaio dott. ██████████, in data 17/04/1989, ai nn. 94647/7557; registrato a Pordenone, in data 03/05/1989, ai nn. 1540/l.

Note: Nell'atto con cui la società ██████████ diveniva proprietaria è indicato, al punto 3): "Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per successione testamentaria a Gasparotto Virginio, nato a Fontanafredda il 26 dicembre 1906 ed apertasi il 14 marzo 1989 (den. 79 vol. 721 registrata a Pordenone) giusta testamento pubblico del 30 aprile 1987 a rogito del notaio ██████████ di Pordenone, rep. n. 247, passato agli atti tra vivi con verbale a rogito del medesimo notaio in data 17 aprile 1989, rep. n. 94647/7557, registrato a Pordenone il 3 maggio 1989 al n. 1540/l".

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 part 83.

**Titolare/Proprietario:** ██████████. **proprietario/i ante ventennio al 22/09/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. ██████████ in data 24/04/1990, ai nn. 74042; registrato a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 1657/l; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1990, ai nn. 4270.

Note: Immobili oggetto dell'atto: NCT fg 55 partt 299-301.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.1) dal 18/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. ██████████ in data 18/07/2000, ai nn. 11744/5913; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2000, ai nn. 11555/8280.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà del terreno identificato catastalmente con il fg 55 part 83 di catastali mq 9.525. Tale particella ha poi costituito, tra le altre, l'attuale part 491 fg 55.

**Titolare/Proprietario:** ██████████. - Proprietà per 1/1 (all. n. 07.3.2) dal 22/09/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. ██████████, in data 22/09/2000, ai nn. 11954/6071; trascritto a Pordenone, in data 20/10/2000, ai nn. 14127/10025.

Note: Con l'atto viene trasferita la proprietà dei terreni identificati catastalmente con il fg 55 part 299 (attuale part 608) di catastali mq 1.765 e con il fg 55 part 301 (soppresso ed inglobato nell'attuale part 608).

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna.

##### 47.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	viabilità (partt 490-608), verde elementare (partt 486-488)
Norme tecniche di attuazione:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ( <u>all. n. 08.1</u> )
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: di cui al punto **Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490**

LOTTO 6 - Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490

Trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde attrezzato di quartiere, per le quali è prevista la cessione al comune di Fontanafredda giusta convenzione urbanistica della "Lottizzazione Casut" (al. n. 07.3.3). Per quanto sopra, è stato attribuito valore pari a € 0,00.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma irregolare

Tessitura prevalente asfaltatura (strade), inerbimento (verde di quartiere)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione appare in buone condizioni.

---

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**48.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Trattasi di aree esterne adibite a strada pubblica e verde attrezzato di quartiere, per le quali è prevista la cessione al comune di Fontanafredda giusta convenzione urbanistica della "Lottizzazione Casut" (**all. n. 07.3.3**). Per quanto sopra, è stato attribuito valore pari a € 0,00.

**Elenco fonti:**

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

**48.2 Valutazione corpi:**

Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Aree esterne NCT fg 51 partt 608-486-488-490		1.734,00	€ 0,00	€ 0,00

**48.3 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% )

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**48.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 0,00

## **Allegati**

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1) TERRENO EDIFICABILE - NCT FG 21 PART 686**

Allegato 01.1 - Rilievo topografico terreno in via Valgrande, Fontanafredda

Allegato 01.2 - Estratto di mappa e visura catastale

Allegato 01.3 - Atto di compravendita del 27.03.2003, rep. n. 15512, notaio [REDACTED]

Allegato 01.4 - Atto di compravendita (contenente il vincolo di cubatura) del 27.03.2003, rep. n. 15511, notaio [REDACTED]

Allegato 01.5 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio sig.ra Perissinotto Manuela

Allegato 01.6 - Estratto di PRGC

Allegato 01.7 - Documentazione fotografica

Allegato 01.8 - Verbale di accesso

Allegato 01.9 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 17.03.2019

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2) CANTINA PIANO S1, NCEU FG 55 PART 491 SUB 11**

Allegato 02.1 - Schema di rilievo cantina

Allegato 02.2 - Planimetria catastale

Allegato 02.3 - Documentazione fotografica

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 3) CANTINA PIANO S1, NCEU FG 55 PART 491 SUB 12**

Allegato 03.1 - Schema di rilievo cantina

Allegato 03.2 - Planimetria catastale

Allegato 03.3 - Documentazione fotografica

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 4) CANTINA PIANO S1, NCEU FG 55 PART 491 SUB 21**

Allegato 04.1 - Schema di rilievo cantina

Allegato 04.2 - Planimetria catastale

Allegato 04.3 - Documentazione fotografica

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 5) CANTINA PIANO S1, NCEU FG 55 PART 491 SUB 26**

Allegato 05.1 - Schema di rilievo cantina

Allegato 05.2 - Planimetria catastale

Allegato 05.3 - Documentazione fotografica

### **ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 6) AREE ESTERNE, NCT FG 55 PARTT 608-486-488-490**

Allegato 06.0 - Documentazione fotografica

### **ALLEGATI COMUNI AI LOTTI NN. 2-3-4-5-6**

Allegato 07.1 - Estratto di mappa e visure catastali

Allegato 07.2 - Elaborato planimetrico NCEU fg 55 part 491

Allegato 07.3.1 - Atto di compravendita del 18.07.2000, rep. n. 11744, notaio [REDACTED] (ex part 83)

Allegato 07.3.2 - Atto di compravendita del 22.09.2000, rep. n. 11954, notaio [REDACTED] (ex partt 299-301)

Allegato 07.3.3 - Convenzione urbanistica del 28.09.2000, rep. n. 2173, "Lottizzazione Casut"

Allegato 07.4 - Estratto di PRGC

Allegato 07.5 - Comunicazione dell'amministratore relativo agli oneri condominiali delle cantine

Allegato 07.6 - Verbale di accesso

Allegato 07.7 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 17.03.2019

### **ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

Allegato 08.1 - Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 08.2 - Comunicazione Agenzia Entrate assenza contratti



ALLEGATI COMUNI AI LOTTI NN. 2-3-4-5: PRATICHE EDILIZIE

Allegato 09.1 - Concessione edilizia n. 87 del 19.07.2001, prat. n. 001/116 completa di relazioni tecniche, asseverazioni, relazione progetto elettrico e comunicazione inizio lavori

Allegato 09.2 - Collaudo statico del 08.11.2002

Allegato 09.3 - Concessione edilizia n. 003/186 del 23.07.2003, prat. n. 003/186 completa di relazioni tecniche ed elaborati grafici

Allegato 09.4 - Certificato di abitabilità parziale n. 001/116Ab del 08.11.2004 completo di comunicazione fine lavori, dichiarazioni del DL e dichiarazioni di conformità degli impianti

Data generazione:

18-03-2019 11:03:06

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**