
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **55/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Fabbricato F. 27
M.114-Lotto 002 - Terreno
agricolo F. 27 Mapp.156 e
155- Lotto 003 - Terreno
agricolo F. 39 Mapp.12 e 18-
Lotto 004 - Fabbricato F. 39
Mapp. 14-Lotto 005 - appar-
tamento e garage F.7 mapp.
466 Sub.3-13-Lotto 006 - ap-
partamento e garage F.7
mapp. 466 Sub.7-9**

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bortolin
Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S
Partita IVA:
Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano
Telefono: 0434552358
Fax:
Email: cgwbo@tin.it
Pec: roberto.bortolin@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dalla Dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 17/09/2018, nell'esecuzione immobiliare n° 55/2018, il sottoscritto geom. Roberto Bortolin, _____, con studio in Roveredo in Piano in via Curtoledo n. 3, iscritto presso il Collegio Geometri della Provincia di Pordenone al n° 490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il tribunale di Pordenone, prestato giuramento di rito in data 24 Settembre 2018, avanti alla Cancelleria incaricata, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 27 Settembre 2018, inviata, tramite servizio postale con procedura in Raccomandata all'esecutato presso la sua residenza, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 29 Ottobre 2018 alle ore 9:00 con inizio presso gli immobili staggiti in Comune di San Vito al Tagliamento, località Bosco Taiedo n. 6/A, per poi continuare sui restanti beni immobiliari oggetto di esecuzione con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità di accesso, le operazioni vengono rinviate a data successiva con accesso forzato;
- nella stessa data, tramite Email, viene data informazione d'inizio operazioni anche il Sostituto del Custode _____
- Il giorno ed ora stabiliti per l'inizio delle operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU e del Sostituto del Custode _____ constatato l'assenza dell'esecutato o persona da lui delegata e che nell'immobile non c'era la presenza di alcuno, di comune accordo decidiamo di procedere con gli immobili in Comune di Chions località Taiedo;
- Raggiunto l'immobile condominiale posto in Via Nervesa al civico 2/A in località Taiedo di Chions, siamo riusciti ad accedere agli immobili esecutati tramite la presenza degli attuali inquilini che occupano detti immobili. Alla presenza dei sig. _____ cittadini Rumeni si procedeva al sopralluogo di rito, rivolto ai rilievi planimetrici, descrittivi e fotografici di questi immobili staggiti. terminate le opera-

zioni peritali su detti immobili, il Sostituto Custode mi comunica che avrebbe provveduto a mettersi in contatto telefonico con il sig. [REDACTED] per fissare un nuovo appuntamento per il completamento dei rilievi;

- Nello stesso giorno alle ore 17,00 ricevo telefonata del Sostituto Custode che mi informa di essere riuscito a contattare l'esecutato [REDACTED] e di aver fissato per la data del 07/11/2018 ad ore 14,30 nuovo accesso per il completamento delle operazioni peritali;
- Il giorno 07/11/2018 il Sostituto Custode via avverte telefonicamente che per un impedimento non sarà presente al sopralluogo ma che in sua vece ci sarà il Sostituto Custode [REDACTED];
- Il giorno ed ora stabiliti per il proseguo delle operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU e del Sostituto del Custode [REDACTED] e della sig. [REDACTED] moglie dell'esecutato [REDACTED] procedevo al sopralluogo di rito, rivolto al completamento dei rilievi planimetrici, descrittivi e fotografici degli immobili staggiti tutti siti in Comune di San Vito al Tagliamento località Bosco Taiedo;
- in periodi diversi vengono richiesti ed acquisiti tutti gli altri documenti resi necessari al fine di una più possibile corretta e completa evasione dell'incarico.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Zona periferica a prevalente destinazione agricola

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 San Vito al Tagliamento (PN)

Categoria: A/3 e C/6

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 27, particella 114, subalterno 1, indirizzo Località Bosco di Taiedo n. 3, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie mq. 279, rendita € 834,08;

[REDACTED] foglio 27, particella 114, subalterno 2, indirizzo Località Bosco Taiedo n. 3, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq., superficie 27 mq, rendita € 59,96

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 San Vito al Tagliamento

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: [REDACTED] proprietario per 1/1 , sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 27, particella 156, qualità Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale mq. 5400, reddito dominicale: € 47,41, reddito agrario € 30,68;

[REDACTED] proprietario per 1/1 , sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 27, particella 155, qualità Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale mq. 8550, reddito dominicale: € 75,07, reddito agrario: € 48,57

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: [REDACTED] proprietario per 1/1 , sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 39, particella 12, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale mq 1000, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 6,71;

[REDACTED] per 1/1 , sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 39, particella 18, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 1450, reddito dominicale: € 3,00, reddito agrario: € 0,37

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 San Vito al Tagliamento

Categoria: C/2

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 39, particella 14, subalterno 1, indirizzo Località Bosco di Taiedo n. 3, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 mq, superficie 72 mq, rendita € 146,78

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Descrizione zona: Zona extraurbana

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13

Categoria: A/2 e C/6

Dati Catastali: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 3, indirizzo Via Nervesa n. 2/A3, piano S1-T, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 Vani, superficie 69 mq, rendita € 298,25;

[REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 13, indirizzo Via Nervesa n. 2/A3, piano S1, comune Chions, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.21, superficie mq.23, rendita € 33,62

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Descrizione zona: Zona extraurbana

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9

Categoria: A/2 e C/6

Dati Catastali: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 7, indirizzo Via Nervesa n. 2/A5, piano S1-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 Vani, superficie 68 mq, rendita € 298,25;

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 9, indirizzo Via Nervesa n. 2/A5, piano S1, comune Chions, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.16, superficie mq.18, rendita € 25,62

2. Possesso

Bene: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 San Vito al Tagliamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13

Possesso: Occupato da ██████████, con contratto di locazione per l'importo di euro 4.560,00 stipulato in data 16/10/2017 con cadenza mensile ;

Registrato a Pordenone il 17/10/2017 ai nn.730-

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/10/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/10/2021

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9

Possesso: Occupato da ██████████ con contratto di locazione per l'importo di euro 4.680,00;

Registrato a Pordenone il 29/04/2011 ai nn.193 Seriet 3T;

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2015- Contratto mai comunicata all'Agenzia delle Entrate eventuale proroga e quindi attuale non vigente.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13

Regime Patrimoniale: Separazione

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9

Regime Patrimoniale: Separazione

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento

Misure Penali: NO

Beni: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13
Misure Penali: NO

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9
Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114
Corpo: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155
Corpo: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18
Corpo: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14
Corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13
Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9
Corpo: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Bosco Taiedo n.3 - Località Bosco Taiedo - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

Prezzo da libero: € 238.681,76

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

Prezzo da libero: € 70.670,70

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

Prezzo da libero: € 12.411,70

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

Prezzo da libero: € 15.772,96

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

Prezzo da libero per la quota di 1/2: € 25.600,00

Prezzo da occupato per la quota di 1/2: € 23.000,00

Bene: Via Nervesa n. 2 - Taiedo di Chions - Chions (PN) - 33083

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9

Prezzo da libero per la quota di 1/2: € 29.300,00

Prezzo da occupato per la quota di 1/2: € 26.500,00

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Località Bosco Taiedo**
Località Bosco Taiedo n.3

Lotto: 001 - Fabbricato F. 27 M.114

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: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 San Vito al Tagliamento.

Sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078 frazione: Bosco di Taiedo, Località Boscato n. 3

Note: Fabbricato in Comune di San Vito al Tagliamento individuato catastalmente al Foglio 27 Mapp. 114 Sub. 1-2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 27, particella 114, subalterno 1, indirizzo Località Bosco di Taiedo n. 3, piano T-1, Comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie mq.279, rendita € 834,08

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il 22/06/1989 al N° 1824

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 27, particella 114, subalterno 2, indirizzo Località Bosco Taiedo n. 3, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq., superficie 27 mq, rendita € 59,96

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Conformità catastale:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona a carattere prevalente agricolo con rare abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale che collega la strada SP. N°21 con la località Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito Al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presunta D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al **02/06/1989** . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 02/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierluigi Romagnoli, in data 02/06/1989, ai nn. 44054; registrato a Pordenone, in data 22/06/1989, ai nn. 1824.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 7665

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, ristrutturazione interna, ecc., del fabbricato d'abitazione esistente

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 28/06/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 24/11/1994 al n. di prot. 7665

Numero pratica: Prot. 23253

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di abitazione esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/1997 al n. di prot. 23253

Numero pratica: prot. 9432

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: Tombinatura di un tratto di fosso stradale antistante il terreno di proprietà

Oggetto: Concessione edilizia in sanatoria

Presentazione in data 21/08/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 05/04/2004 al n. di prot. 9432

Numero pratica: 191

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita (Testo unico)

Per lavori: Installazione di un serbatoio interrato per GPL con recinzione metallica di protezione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/06/2006 al n. di prot. 17629

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità edilizia riscontrata durante il sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del c/c n. 86 del 03/12/2001 e D.P.R 0135/Pres del 15/10/2002 aggiornate alla variante n. 64
Zona omogenea:	E4a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 San Vito al Tagliamento**

Il presente lotto, costituito da un fabbricato unifamiliare e da una autorimessa pertinenziale, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

Trattasi di una abitazione in villa che si sviluppa in due piani; piano terra e piano primo sito in via Località Bosco di Taiedo al civico n. 3 in Comune di San Vito al Tagliamento (PN), individuato Catastalmente in Comune di San Vito al Tagliamento F. 27 Mapp. 114 Sub. 1 e 2.

L'immobile sorge a circa 9 Km dall'uscita per Azzano Decimo dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano, si raggiunge la località Bannia proseguendo per la località Bannia, ci si immette sulla provinciale SP21 direzione San Vito al Tagliamento, si passa la località Rivatte fino a trovare sulla destra l'indicazione "località Bosco di Taiedo" si inbocca la strada e si percorre per circa Km. 5,70 fino a trovare sulla sinistra il civico n° 3.

Il conteso Urbanistico è a destinazione agricola caratterizzato da insediamenti sparsi prettamente agricoli-residenziali. La zona dove si trova il fabbricato oggetto della presente perizia risulta dotata parzialmente dei servizi primari quali, rete elettrica, telefonica, ma manca di alcuni servizi primari quali rete fognaria, pubblica illuminazione, acquedotto, ecc. anche se il contesto permette un corretto e civile insediamento residenziale.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via Località Bosco Taiedo, attraverso un ampio viale con pavimentazione in ghiaia delimitato nel suo perimetro da cordonate. Il fabbricato risulta privo di recinzione nel perimetro del lotto di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

- Strutture portanti fondazioni del tipo costituite da pilastri, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solai in latero cemento armato e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione in muratura di cotto in tramezzi di laterizio e isolamento;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera di rame di adeguare sezioni;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista tinteggiato;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino tinteggiati a tempera;
- Pavimentazione dell'abitazione piano terra in piastrelle di gres porcellanato e in legno per il primo piano, ad eccezione dei servizi.
- Pavimentazione interna dei bagni, in piastrelle di ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, bidet, vaso a sedere con sciacquone incassato nella muratura e vasca, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni, sia finestre che vetrate, con telaio in legno naturale con interposto vetro camera, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con balconi;
- Portoncino di ingresso in legno abbinato ;
- Porte interne del tipo tamburato con rimessa in compensato;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante con caldaia della Ferroli a GPL con serbatoio esterno interrato , installata in apposito locale separato adibito a C.T.- con impianti di riscaldamento a pavimento con corpi scaldanti in acciaio posti nei locali di servizio e bagni, non e accertabile le caratteristiche degli altri materiali impiegati (tubazioni, ecc) ;
- Impianto elettrico corrente sotto traccia, con frutti, interruttori, punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.), nella copertura, falda posta a SUD, sono presenti n° 26 pannelli fotovoltaici;
- Fornitura di acqua potabile ad uso domestico proveniente da pozzo privato;
- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche mediante vasche condensa grassi e imhoff e quindi immesse nei pozzi a disperdere ;
- Smaltimento acque meteoriche immesse nella tombinatura stradale che confluisce sui fossati di scolo;
- Marciapiede, ove esistente, in piastrelle di gres;
- Davanzali in marmo naturale dello spessore di cm. 3;
- Il terreno di pertinenza dell'abitazione e sistemato a verde con la presenza di piante ornamentali, sui due lati di confine della proprietà e posta una siepe sempreverde.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva abitazione, escluso l'area di sedime e pertinenza, non ragguagliata di circa mq 371
E' posto al piano: Terra- primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discrete, le murature esterne presentano segni di risalita capillare dell'umidità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state ragguagliate con gli opportuni coefficienti del D.P.R. N. 138 del 1998 e LR N. 44 del 23-08-1985 Art. 3Bis 2° comma

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	276,00	€ 850,00
Terraazo o portico	sup lorda di pavimento	0,30	18,60	€ 850,00
Area pertinenziale e giardino	sup lorda di pavimento	0,10	159,00	€ 150,00

453,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 950

Accessori:

A- Fabbricato F. 27 Mapp.
114 S.V. al Tagliamento
1. autorimessa privata

Identificato al n. A
Posto al piano piano terra
Composto da unico vano
Sviluppa una superficie complessiva di 27 mq
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € **16.200,00**

Note: Il presente lotto, costituito da un fabbricato unifamiliare e da una autorimessa pertinenziale, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare FIAIP 2017 - Agenzia della zona.

8.2 Valutazione corpi:**A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento+ autorimessa privata**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.547,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	276,00	€ 850,00	€ 234.600,00
Terrazzo o portico	18,60	€ 850,00	€ 15.810,00
Area pertinenziale e giardino	159,00	€ 150,00	€ 23.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 274.260,00
Per mancata manutenzione ordinaria detrazione del 5.00%			€ -13.713,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 268.657,14
Valore corpo			€ 264.602,07
Valore accessori			€ 16.200,00
Valore complessivo intero			€ 280.802,07
Valore complessivo diritto e quota			€ 280.802,07

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Fabbricato F. 27 Mapp. 114 S.V. al Tagliamento	autorimessa privata	453,60	€ 280.802,07	€ 280.802,07

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%)	€ 42.120,31
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:	€ 238.681,76
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - Terreno agricolo F. 27 Mapp.156 e 155

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: B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento.

agricolo sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078 frazione: Bosco di taiedo, Località Bosco di taiedo n. 3

Note: Terreni in Comune di San Vito al Tagliamento individuato catastalmente al Foglio 27 Mapp. 156-155

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni F. 27 Particella 156:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1; Sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 27, particella 156, qualità Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale mq.5400, reddito dominicale: € 47,41, reddito agrario: € 30,68

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Confini: A Nord con mapp. 28 stesso foglio- A Est con strada Comunale Località Bosco Taiedo- a Sud con F. 39 Mapp. 5- a Ovest con mappale 28 stesso foglio e mappale 4 Foglio 39

Identificato al catasto Terreni F.27 Particella 155:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1; Sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 27, particella 155, qualità Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale 8550, reddito dominicale: € 75,07, reddito agrario: € 48,57

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Confini: ANord con mappale 152 stesso foglio- a Ovest con mappale 114 e Strada Comunale Località Bosco di Taiedo- a Sud con Mappale 15 e 16 Foglio 39- a Est con corso d'acqua

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna anomalia riscontrata durante il sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo ubicato in una zona a carattere prevalente agricolo con rare abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale che collega la strada SP. N°21 con la località Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito Al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni F.27 M. 155-156 San Vito al Tagliamento

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese di gestione condominiale trattandosi di terreni a destinazione agricola

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario

per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al **02/06/1989** . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 02/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierluigi Romagnoli, in data 02/06/1989, ai nn. 44054; registrato a Pordenone, in data 22/06/1989, ai nn. 1824.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna.

15.2 *Conformità urbanistica*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del c/c n. 86 del 03/12/2001 e D.P.R 0135/Pres del 15/10/2002 aggiornate alla variante n. 64
Zona omogenea:	E4a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI solo per la particella n°155 vedi certificate di destinazione urbanistica in allegati
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento**

Tratta di due terreni agricoli con giacitura in piano di buona fertilità agricola Il bene individuato al F. 27 P.IIa 155 è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto

in Comune di San Vito al Tagliamento per un lato prospiciente la Via località Bosco Taiedo. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 8550 catastali come risulta dalla visura catastale in allegati. Il terreno è coltivato alla data della presente perizia a "pioppeto".

Il bene individuato al F. 27 P.IIIa 156 è costituito da un appezzamento di terreno di forma rettangolare irregolare, posto in Comune di San Vito al Tagliamento per un lato prospiciente la Via località Bosco Taiedo. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 5400 catastali come risulta dalla visura catastale in allegati. Il terreno è coltivato alla data della presente perizia a "pioppeto". Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ubicati a circa Km 1,5 dal centro della frazione Taiedo, in prossimità della viabilità comunale in una zona prettamente agricola.

Note: il terreni sono individuati Catastalmente come unità singola e pertanto possono essere venduti singolarmente, in questo caso si dovrà moltiplicare il prezzo unitario a mq individuato dal CTU in € 5,96 per le rispettive superfici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.950,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare e irregolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Terreno di medio impasto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture arboree Pioppeto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state rinvenute dalle visure catastali in atti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	5.400,00	€ 5,96
Terreno a gricolo	sup lorda di pavimento	1,00	8.550,00	€ 5,96
			13.950,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

Elenco fonti:

Catasto di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori agricoli medi della Provincia di Pordenone annualità 2017- Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici della zona.

16. Valutazione corpi:**B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.142,00.

Nella determinazione del valore unitario a mq. il CTU ha ritenuto di considerare anche i costi relativi all'impianto del pioppeto che incidono circa per 1,30 €/mq sommandoli al prezzo del terreno con destinazione pioppeto pari a € 4,66/mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	5.400,00	€ 5,96	€ 32.184,00
Terreno a gricolo	8.550,00	€ 5,96	€ 50.958,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.142,00
Valore corpo			€ 83.142,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.142,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.142,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B- Terreni F.27 M. 155-156 S.V. al Tagliamento	agricolo	13.950,00	€ 83.142,00	€ 83.142,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.471,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.670,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003 - Terreno agricolo F. 39 Mapp.12 e 18

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: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento.

agricolo sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078 frazione: Bosco di taiedo, Località Bosco di taiedo n. 3

Note: Terreni in Comune di San Vito al Tagliamento individuato catastalmente al Foglio 39 Mapp. 12-18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni F. 39 Particella 12:

Intestazione: ██████████ proprietario per 1/1;
Sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 39, particella 12, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 11,36, reddito agrario: € 6,71

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Confini: A Nord con mapp 156 Foglio 27- A Est con Mapp. 13 e 15 Foglio 39- a Sud con F. 39 Mapp. 11- a Ovest con mappale 5 foglio 39

Identificato al catasto Terreni F. 39 Particella 18:

Intestazione: ██████████ proprietario per 1/1,;
Sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 39, particella 18, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 1450, reddito dominicale: € 3,00, reddito agrario: € 0,37

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Confini: A Nord con corso d'acqua pubblica- a Ovest con mappale 17 stesso foglio- a Sud con Mappale 100 stesso foglio- a Est con mappale 19 stesso foglio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna anomalia riscontrata durante il sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo ubicato in una zona a carattere prevalente agricolo con rare abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale che collega la strada SP. N°21 con la località Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito Al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese di gestione condominiale trattandosi di terreni a destinazione agricola

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 02/06/1989** . In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 02/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierluigi Romagnoli, in data 02/06/1989, ai nn. 44054; registrato a Pordenone, in data 22/06/1989, ai nn. 1824.

23. PRATICHE EDILIZIE:**23.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

23.2 Conformità urbanistica**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del c/c n. 86 del 03/12/2001 e D.P.R 0135/Pres del 15/10/2002 aggiornate alla variante n. 64
Zona omogenea:	E4a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si parzialmente per la particella 18 vedi certificato di destinazione urbanistica in allegati
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 San Vito al Tagliamento**

Tratta di due terreni agricoli con giacitura in piano di buona fertilità agricola. Il bene individuato al F. 39 P.IIa 12 è costituito da un appezzamento di terreno di forma triangolare irregolare, posto in Comune di San Vito al Tagliamento per un lato prospiciente la Via località Bosco Taiedo. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 1000 catastali come risulta dalla visura catastale in allegati. Il terreno è coltivato alla data della presente perizia a "pioppeto".

Il bene individuato al F. 39 P.IIa 18 è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto in Comune di San Vito al Tagliamento per un lato prospiciente strada interpodereale. La superficie totale dell'appezzamento è di mq 1450 catastali come risulta dalla visura catastale in allegati. Il terreno è coltivato alla data della presente perizia a "pioppeto". Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ubicati a circa Km 1,5 dal centro della frazione Taiedo, in prossimità della viabilità comunale in una zona prettamente agricola.

Note: il terreno sono individuati Catastalmente come unità singola e pertanto possono essere venduti singolarmente, in questo caso si dovrà moltiplicare il prezzo unitario a mq individuato dal CTU in € 5,96 per le rispettive superfici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.450,00**

il terreno risulta di forma Triangolare e irregolare ed orografia piana

Tessitura prevalente Terreno di medio impasto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna al momento della perizia

Colture arboree Pioppeto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state rinvenute dalle visure catastali in atti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	1.000,00	€ 5,96
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	1.450,00	€ 5,96
			2.450,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori agricoli medi della Provincia di Pordenone annualità 2017- Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Tecnici della zona.

24. Valutazione corpi:**C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.602,00.

Nella determinazione del valore unitario a mq. il CTU ha ritenuto di considerare anche i costi relativi all'impianto del pioppeto che incidono circa per 1,30 €/mq sommandoli al prezzo del terrono con destinazione pioppeto pari a € 4,66/mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.000,00	€ 5,96	€ 5.960,00
Terreno a gricolo	1.450,00	€ 5,96	€ 8.642,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.602,00
Valore corpo	€ 14.602,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.602,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.602,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C- Terreni agricoli F. 39 Mapp. 12-18 S.V. al Tagliamento	agricolo	2.450,00	€ 14.602,00	€ 14.602,00

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%)	€ 2.190,30
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:	€ 12.411,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 004 - Fabbricato F. 39 Mapp. 14

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

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento.

sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078 frazione: Bosco di taiedo, Località Bosco di taiedo n. 3

Note: Fabbricato in Comune di San Vito al Tagliamento individuato catastalmente al Foglio 27 Mapp. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/1,
Foglio 39, particella 14, subalterno 1, indirizzo Località Bosco di Taiedo n. 3, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/2, classe 3, consistenza 58 mq, superficie 72 mq, rendita € 146,78

Derivante da: Atto pubblico del Notaio Pierluigi Romagnoli Rep. N° 44.054 Fasc. n. 26.041 in data 02/06/1989 Registrato a Pordenone il m22/06/1989 al N° 1824

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1)- il foro porto del locale ex camera piano terra e stato ampliato a ml. 2,20;
 - 2)- la scala posta posteriormente che porta al primo piano e stata demolita;
 - 3)- le destinazioni d'uso riportate sulla scheda catastale non corrispondono all'uso corrente
- Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata

Descrizione delle opere da sanare:

- 1)- il foro porto del locale ex camera piano terra e stato ampliato a ml. 2,20;
- 2)- la scala posta posteriormente che porta al primo piano e stata demolita;

3)- le destinazioni d'uso riportate sulla scheda catastale non corrispondono all'uso corrente
Presentazione nuova scheda catastale aggiornata: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Note: Il CTU non presenta la variazione catastale che dovrà essere presentata ad ottenimento della variante in sanatoria dal Comune di San Vito al Tagliamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona a carattere prevalente agricolo con rare abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale che collega la strada SP. N°21 con la località Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito Al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione ipotecaria in allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: presunta "G"

Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto di riscaldamento e in relazione alla destinazione d'uso attuale non necessita dell'APE

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2; [REDACTED] usufruttuaria per 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al **02/06/1989**. In forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 02/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pierluigi Romagnoli, in data 02/06/1989, ai nn. 44054; registrato a Pordenone, in data 22/06/1989, ai nn. 1824.

31. **PRATICHE EDILIZIE: Nessuna pratica edilizia è stata reperita presso il Comune di San Vito al Tagliamento come da dichiarazione in atti**

31.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU non è in grado di dichiarare la conformità edilizia in quanto non sono state reperite pratiche presso l'ufficio dell'edilizia di San Vito al Tagliamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

NOTE: Vedi attestazione del responsabile dell'area assetto del territorio del Comune di San Vito al Tagliamento in allegati.

31.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del c/c n. 86 del 03/12/2001 e D.P.R 0135/Pres del 15/10/2002 aggiornate alla variante n. 64
Zona omogenea:	E4a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
-------------------------------------------------	------------

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna anomalia urbanistica riscontrata in sede di sopralluogo rispetto all'uso del fabbricato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 San Vito al Tagliamento**

Il presente lotto è costituito da un fabbricato ad uso agricolo di vecchia edificazione (prima del 1967) costituito da un unico corpo, in aderenza su un lato con altra unità .

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su due livelli piano terra e primo, sito in via Località Bosco Taiedo al civico n. 6/A in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) località "Boscatto", individuato Catastalmente in Comune di San Vito al Tagliamento F. 39 Mapp. 14.

L'immobile sorge a circa 9,7 Km dall'uscita per Azzano Decimo dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano, si raggiunge quindi la località Praturrone proseguendo in direzione di Bannia, passato il centro di Bannia si prende la strada Provinciale SP21 che da Bannia porta a San Vito al Tagliamento, si passa la località Le Rivatte fino all'indicazione che troviamo sulla destra "località Bosco di Taiedo", si percorre la strada per circa Km. 5,80 fino al civico 6° dove si trova il fabbricato oggetto della presente perizia.

Il conteso Urbanistico è prettamente agricolo con insediamenti sparsi a carattere prettamente agricolo-residenziale. La zona dove si trova il fabbricato oggetto della presente perizia risulta dotata parzialmente dei servizi primari quali, rete Elettrica, telefonica, ma manca di alcuni servizi primari quali rete fognaria, acquedotto, pubblica illuminazione, ecc. anche se il contesto permette un corretto e civile insediamento residenziale.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da strada interpodereale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dopo il sopralluogo e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- Strutture portanti fondazioni del tipo continuo in conglomerato cementizio ;
- Solaio interpiano in latero cemento e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione in muratura in blocchi di calcestruzzo e parte in mattoni priva di isolamento;
- copertura in travi di legno con sovrapposte tavolato e manto di coppi superiore, priva di opere di raccolta acque meteoriche, l'acqua piovana stillicidia liberamente a terra;
- le pareti esterne sono parzialmente intonaco a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista, mentre le restanti mostrano le murature a faccia a vista;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 15;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile ;
- Pavimentazione dell'edificio in calcestruzzo grezzo sia per il piano terra che per il piano primo;
- L'edificio è privo di collegamento elettrico e di collegamento all'acquedotto;
- Serramenti esterni, ove esistenti, in legno con balconi esterni, tutti in precarie condizioni;
- Portone di ingresso costituiti da un telaio in ferro con scorrevole in laminato plastico;
- La proprietà non risulta recintata nel suo perimetro;

Il terreno di pertinenza dell'abitazione è a verde con la presenza di qualche pianta a germogliazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,04**

E' posto al piano: Terra- primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.57 PT e 2,50 altezza media al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state ragguagliate con gli opportuni coefficienti del D.P.R. N. 138 del 1998 e LR N. 44 del 23-08-1985 Art. 3Bis 2° comma

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino -deposito P.T.	superf. esterna lorda	0,50	18,51	€ 600,00
Sottotetto	superf. esterna lorda	0,40	14,81	€ 600,00
terreno di pertinenza	superf. esterna lorda	0,10	7,30	€ 600,00
			40,62	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre 2018

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

C.T.U. applica il valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo al quale l'immobile è liberamente venduto in un mercato reale nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, basandosi inoltre sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili che sono nella medesima zona, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare calcolata in funzione della superficie utile equivalente. Il CTU ritiene coerente applicare, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, e delle sue caratteristiche costruttive, di applicare il valore minimo riscontrato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone.

Elenco fonti:

Catasto di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare FIAIP 2017 - Agenzia della zona.

32. Valutazione corpi:

D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.497,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino -deposito P.T.	18,51	€ 600,00	€ 11.106,00
Sottotetto	14,81	€ 600,00	€ 8.886,00
terreno di pertinenza	7,30	€ 600,00	€ 4.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.372,00
Per vetusta detrazione del 20.00%			€ -4.874,40
Valore corpo			€ 19.497,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.497,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.497,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D- Fabbricato ad uso magazzino F. 39 Mapp. 14 S.V. al Tagliamento		40,62	€ 19.497,60	€ 19.497,60

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%)	€ 2.924,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.772,96
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Chions (PN)**
Località/Frazione **Taiedo di Chions**
Via Nervesa n. 2

Lotto: 005 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.3-13

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: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13.

sito in Chions (PN) CAP: 33083 frazione: Taiedo di Chions, Via Nervesa n.2/A/3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati F. 7 Particella 466 Sub. 3 (appartamento):

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 3, indirizzo Via Nervesa n. 2/A3, piano S1-T, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 Vani, superficie 69 mq, rendita € 298,25

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giovanni Pascatti in data 29/09/2008 rep. n° 146532/36111

Millesimi di proprietà di parti comuni: 88,82

Identificato al catasto Fabbricati F. 7 Particella 466 Sub. 13 (garage):

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 13, indirizzo Via Nervesa n. 2/A3, piano S1, comune Chions, categoria C/6, classe 2, consistenza 21, superficie 23, rendita € 33,62

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giovanni Pascatti in data 29/09/2008 Rep. n° 146532/36111

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,53

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Nel terrazzo è stato ricavato un locale ad uso C.T. non inserito nella planimetria catastale in atti;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata

Descrizione delle opere da sanare:

1)-Nel terrazzo dell'unità va inserito il locale C.T. ricavato nel terrazzo

Presentazione nuove schede catastali: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona a carattere prevalente residenziale con abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale di Via Nervesa nella frazione di Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2017 con cadenza mensile

Registrato a Pordenone il 17/10/2017 ai nn.730

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/10/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/10/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: Atto Notarile Pubblico; A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 29/09/2008 ai nn. 146533/36112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/10/2008 ai nn. 15745/3037; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 90000; Note: Vedi ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione Ipotecaria in Allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione Ipotecaria in Allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 425,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute alla data della presente perizia ammontano a € 1.259,70 di cui la metà a carico dell'esecutato essendo lo stesso comproprietario per la quota di 1/2. Vedi dichiarazione in allegati dell'Amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà: Millesimi corretti solo appartamento 88,82- Millesimi di proprietà compreso l'accessorio (garage) 102,35;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Collettori solari per la produzione di acqua calda ad uso sanitario;

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Per un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare bisognerebbe intervenire con la sostituzione del generatore di calore con uno a condensazione che ridurrebbero l'indice di prestazione energetica con conseguente miglioramento della "Classe energetica" dell'appartamento;

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/09/2006 al 28/09/2008 .
In forza di COSTITUZIONE.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[redacted] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 29/09/2008 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 29/09/2008, ai nn. 146532/36111; registrato a Pordenone, in data 03/10/2008, ai nn. 11236/1T; trascritto a Pordenone, in data 06/10/2008, ai nn. 10559/15744.

Note: Vedi atto di compravendita in allegati

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.005/040/CO e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/2005 al n. di prot. 2734/05

Rilascio in data 22/12/2005 al n. di prot. 14785/05

Abitabilità/agibilità in data 16/08/2007 al n. di prot. 0009396/07

Numero pratica: 083/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/03/2005 al n. di prot. 2734/05

Rilascio in data 22/12/2005 al n. di prot. 0014785/05

Numero pratica: 038/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/08/2007 al n. di prot. 0008906/07

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2007 al n. di prot. 0011761/07

Numero pratica: 7189

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio Attività in variante (D.I.A)

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/06/2007 al n. di prot. 0007189

39.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Realizzazione di un locale ad uso C.T. sul terrazzo dell'immobile oggetto di esecuzione da sanare;

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria art.50 L.R. 11/11/2009 n°19 e successive varianti ed integrazioni

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di locale ad uso C.T. sul terrazzo

Oneri di sanatoria : € 516,00

Predisposizione pratica: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.016,00**

Note: Per gli abusi sopra descritti presentazione di SCIA in sanatoria (dopo aver ottenuto compatibilità Ambientale) con la corresponsione dell'importo di € 516,00, comunque previa definizione sulle modalità congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale di Chions.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

39.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con Delibera C/C n. 16 del 28/04/2010
Zona omogenea:	B2 Residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,5
Volume massimo ammesso:	2654,22
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dati reperiti dalla documentazione in atti in Comune di Chions

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità Urbanistica riscontrata in sede di sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, interno n. 3, facente parte dell'edificio condominiale denominato "La Fornace" sito in via Nervesa al civico n. 2 in Comune di Chions (PN) frazione Taiedo, in un edificio composto da 3 piani (terra, primo, secondo) diviso in 16 unità immobiliari, individuato Catastalmente in Comune di Chions F. 7 Mapp. 466 Sub. 3 e 13.

L'immobile sorge a circa 9,7 Km dall'uscita per Azzano Decimo dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano, si raggiunge quindi la località Praturrone proseguendo in direzione di Bannia, raggiunto il centro di Bannia si prende la via N. Sauro percorrendola per circa Km. 9,7 fino a trovare sulla sinistra la via Villa Franca, si percorre quest'ultima per circa Km. 3,3 per poi trovare l'indicazione sulla sinistra di via Nervesa, ci si immette su via Nervesa percorrendola per circa Km. 1,7 sino a raggiungere il complesso condominiale che si trova

sulla sinistra la civico n°2.

Il conteso Urbanistico è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali. Il complesso immobiliare dove si trova ubicato il bene oggetto di esecuzione e dotato dei servizi primari quali rete di pubblica illuminazione la rete dell'acquedotto, fognario, ecc. ovvero tutto quanto necessario per una corretto e civile insediamento residenziale.

L'inviluppo in cui è iscritto il complesso, di cui fa parte l'unità staggita, forma una figura geometrica "irregolare".

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Nervesa attraverso un cancello metallico con apertura elettrica posto sulla recinzione delimitante la proprietà condominiale, che attraverso un percorso in salita porta all'ingresso condominiale.

L'accesso carraio, per accedere al garage, avviene anch'esso direttamente dalla strada Comunale Via Nervesa attraverso un cancello ad apertura elettrica che immette in un ampio spazio di manovra che porta ai garage condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

- Struttura continua in conglomerato cementizio armato;
- Strutture portanti fondazioni del tipo costituite da pilastri, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solai in latero cemento armato e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione dei piani fuori terra in muratura di calcestruzzo con intercapedine in tramezzi di laterizio e isolamento;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera preverniciata di adeguare sezioni;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista tinteggiato;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino;
- Pavimentazione dell'appartamento in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interno del bagno in piastrelle di ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo con colonna, bidet e vaso a sedere a pavimento con sciacquone a vista e da box doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni, sia finestre che vetrate, con telaio in legno con interposto doppio vetro, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con balconi;
- Portoncino di ingresso del tipo blindato impiallacciato sulle facce a vista in legno;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante con caldaia a gas metano di rete Hermann Spaziozero Basic 24 integrata da pannelli solari per la produzione di acqua calda posti in copertura;
- Impianto di riscaldamento costituito da pannelli a pavimento con collettori complanari e radiatori con valvole termostatiche nei bagni
- Impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione corrente sotto traccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.);
- Fornitura di acqua potabile tramite acquedotto Comunale;
- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura;
- Smaltimento acque meteoriche a dispersione naturale nel terreno.

Il presente lotto, costituito da una unità abitativa e da una autorimessa pertinenziale posti in un complesso residenziale costituito da 8 unità abitative oltre a cantine e garage, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **85,83**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/A3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 ml

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state ragguagliate con gli opportuni coefficienti del D.P.R. N. 138 del 1998 e LR N. 44 del 23-08-1985 Art. 3Bis 2° comma

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	65,46	€ 850,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,75	7,84	€ 850,00
Cantina	superf. esterna lorda	0,50	4,96	€ 850,00

78,26**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre 2018

Zona: Extraurbana/Zona agricola Nord con frazioni minori

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

A- Appartamento F.7

Mapp.466 Sub. 3-13

1. Box singolo

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **12000**

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Comune di Chions zona extraurbana/Zona agricola Nord con frazioni minori;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Chions;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare FIAIP 2017 - Agenzia della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nuovo 1200-1400.

40. Valutazione corpi:

A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13 + Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.521,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo (€ 1.200/1.400), la

manca di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione in una frazione minore, il normale grado di finitura e manutenzione dei locali interni, la dotazione impiantistica, i valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 (€ 600/850), il sottoscritto è giunto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente determinato in €/mq. 850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	65,46	€ 850,00	€ 55.641,00
Terrazzo	7,84	€ 850,00	€ 6.664,00
Cantina	4,96	€ 850,00	€ 4.216,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.521,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 86.625,00
Valore corpo	€ 76.573,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 88.573,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.286,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 3-13	Box singolo	78,26	€ 88.573,00	€ 44.286,50

40. 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%)	€ 6.642,98
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.926,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.816,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.901,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 26.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 29.900,00

Beni in Chions (PN)
Località/Frazione **Taiedo di Chions**
Via Nervesa n. 2

Lotto: 006 - appartamento e garage F.7 mapp. 466 Sub.7-9

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: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9.

sito in Chions (PN) CAP: 33083 frazione: Taiedo di Chions, Via Nervesa n.2/A/3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 7, indirizzo Via Nervesa n. 2/A5, piano S1-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 Vani, superficie 69 mq8, rendita € € 298,25

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giovanni Pascatti in data 29/09/2008 rep. n° 146532/36111

Millesimi di proprietà di parti comuni: 88,14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Foglio 7, particella 466, subalterno 9, indirizzo Via Nervesa n. 2/A5, piano S1, comune Chions, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 25,62

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Giovanni Pascatti in data 29/09/2008 Rep. n° 146532/36111

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,60

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Nel terrazzo e stato ricavato un locale ad uso C.T. non inserito nella planimetria catastale in

atti;
Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata
Descrizione delle opere da sanare: Nel terrazzo dell'unità va inserito il locale C.T. ricavato nel terrazzo
Presentazione nuove schede catastali: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona a carattere prevalente residenziale con abitazioni sparse lungo l'asse viario Comunale di Via Nervesa nella frazione di Taiedo di Chions

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio- Venezia.

Attrazioni storiche: Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione per l'importo di euro 4.680,00

Registrato a Pordenone il 29/04/2011 ai nn.193 Seriet 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/04/2015

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di affitto sopra riportato e scaduto in data 30/04/2015 e non è mai stata comunicata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate nessuna proroga pertanto alla data della presente il contratto non risulta vigente anche se il sig. [REDACTED] risulta ancora residente nell'immobile stesso. Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate in Allegati.

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto Notarile Pubblico; A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 29/09/2008 ai nn. 146533/36112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/10/2008 ai nn. 15745/3037; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 90000; Note: Vedi ispezione ipotecaria in allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2016 ai nn. 3941 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2016 ai nn. 14968/10203; Vedi Ispezione Ipotecaria in Allegati.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Por-

denone in data 26/02/2018 ai nn. 49 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2018 ai nn. 3733/2797; Vedi Ispezione Ipotecaria in Allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 425,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute alla data della presente perizia ammontano a € 1.215,30 di cui la metà a carico dell'esecutato essendo lo stesso comproprietario per la quota di 1/2. Vedi dichiarazione in allegati dell'Amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà: Millesimi corretti solo appartamento 88,14- Millesimi totali compreso l'accessorio (garage) 98,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Collettori solari per la produzione di acqua calda per uso sanitario

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Per un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare bisognerebbe intervenire con la sostituzione del generatore di calore con uno a condensazione che ridurrebbero l'indice di prestazione energetica con conseguente miglioramento della "Classe energetica" dell'appartamento.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/09/2006 al 28/09/2008 .
In forza di COSTITUZIONE.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 29/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 29/09/2008, ai nn. 146532/36111; registrato a Pordenone, in data 03/10/2008, ai nn. 11236/1T; trascritto a Pordenone, in data 06/10/2008, ai nn. 10559/15744.

Note: Vedi atto di compravendita in allegati

47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.005/040/CO e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/03/2005 al n. di prot. 2734/05
Rilascio in data 22/12/2005 al n. di prot. 14785/05
Abitabilità/agibilità in data 16/08/2007 al n. di prot. 0009396/07

Numero pratica: 083/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/03/2005 al n. di prot. 2734/05
Rilascio in data 22/12/2005 al n. di prot. 0014785/05

Numero pratica: 038/2007
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di un fabbricato per n. 8 alloggi in condominio e opere di recinzione in via Nervesa a Taido di Chions
Oggetto: variante
Rilascio in data 01/08/2007 al n. di prot. 0008906/07
Abitabilità/agibilità in data 29/10/2007 al n. di prot. 0011761/07

Numero pratica: 7189
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia inizio Attività in variante (D.I.A)
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/06/2007 al n. di prot. 0007189

47.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1)-Realizzazione di un locale ad uso C.T. sul terrazzo dell'immobile oggetto di esecuzione;
 - 2)-Nel locale garage è stata chiusa la porta laterale presente nel progetto autorizzato ;
- Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria art.50 L.R. 11/11/2009 n°19 e successive varianti ed integrazioni

Descrizione delle opere da sanare:

- 1)- Realizzazione di locale ad uso C.T. sul terrazzo ;
- 2)- Chiusura porta di accesso laterale nel locale garage

Oneri di sanatoria : € 516,00

Predisposizione pratica: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.016,00**

Note: Per gli abusi sopra descritti presentazione di SCIA in sanatoria (dopo aver ottenuto compatibilità Ambientale) con la orresponsione dell'importo di € 516,00, comunque previa definizione sulle modalità congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale di Chions.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

47.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con Delibera C/C n. 16 del 28/04/2010
Zona omogenea:	B2 Residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,5
Volume massimo ammesso:	2654,22
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dati reperiti dai dalla documentazione in atti in Comune di Chions

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità Urbanistica riscontrata in sede di sopralluogo

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, interno n. 5, facente parte dell'edificio condominiale denominato "La Fornace" sito in via Nervesa al civico n. 2 in Comune di Chions (PN) frazione Taiedo, in un edificio composto da 3 piani (terra, primo, secondo) diviso in 16 unità immobiliari, individuato Catastralmente in Comune di Chions F. 7 Mapp. 466 Sub. 3 e 13.

L'immobile sorge a circa 9,7 Km dall'uscita per Azzano Decimo dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano, si raggiunge quindi la località Praturrone proseguendo in direzione di Bannia, raggiuto il centro di Bannia si prente la via N. Sauro percorrendola per circa Km. 9,7 fino a trovare sulla sinistra la via Villa Franca, si percorre quest'ultima per circa Km. 3,3 per poi trovare l'indicazione sulla sinistra di via Nervesa, ci si immette su vai Nervesa percorrendola per circa Km. 1,7 sino a raggiungere il complesso condominiale che si trova sulla sinistra la civico n°2.

Il conteso Urbanistico è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali. Il complesso immobiliare dove si trova ubicato il bene oggetto di esecuzione e dotato dei servizi primari quali rete di pubblica illumina-

nazione la rete dell'acquedotto, fognario, ecc. ovvero tutto quanto necessario per una corretto e civile insediamento residenziale.

L'involuppo in cui è iscritto il complesso, di cui fa parte l'unità staggita, forma una figura geometrica "irregolare".

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Nervesa attraverso un cancello metallico con apertura elettrica posto sulla recinzione delimitante la proprietà condominiale, che attraverso un percorso in salita porta all'ingresso condominiale.

L'accesso carroia, per accedere al garage, avviene anch'esso direttamente dalla strada Comunale Via Nervesa attraverso un cancello ad apertura elettrica che immette in un ampio spazio di manovra che porta ai garage condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

- Struttura continua in conglomerato cementizio armato;
- Strutture portanti fondazioni del tipo costituite da pilastri, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- Solai in latero cemento armato e calcestruzzo;
- Muratura in elevazione dei piani fuori terra in muratura di calcestruzzo con intercapedine in tramezzi di laterizio e isolamento;
- Opere di raccolta acque meteoriche, costituite da grondaie, scossaline canali di grondaia in lamiera preverniciata di adeguare sezioni;
- Intonaco esterno a malta del tipo civile, con strato superficiale a vista tinteggiato;
- Divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- Intonaco interno a malta del tipo a civile a fino;
- Pavimentazione dell'appartamento in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interno del bagno in piastrelle di ceramica con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicate ;
- Apparecchi sanitari in ceramica smaltata, costituiti da lavabo con colonna, bidet e vaso a sedere a pavimento con sciacquone a vista e da box doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- Serramenti esterni, sia finestre che vetrate, con telaio in legno con interposto doppio vetro, ad apertura da unica e doppia anta, oscuramento con balconi;
- Portoncino di ingresso del tipo blindato impiallacciato sulle facce a vista in legno;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento funzionante con caldaia a gas metano di rete Hermann Spaziozero Basic 24 integrata da pannelli solari per la produzione di acqua calda posti in copertura;
- Impianto di riscaldamento costituito da pannelli a pavimento con collettori complanari e radiatori con valvole termostatiche nei bagni
- Impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione corrente sotto traccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati (tubazioni, ecc.);
- Fornitura di acqua potabile tramite acquedotto Comunale;
- Impianto di smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura;
- Smaltimento acque meteoriche a dispersione naturale nel terreno.

Il presente lotto, costituito da una unità abitativa e da una autorimessa pertinenziale posti in un complesso residenziale costituito da 8 unità abitative oltre a cantine e garage, seppur catastalmente identificati autonomamente, trattano un compendio immobiliare indivisibile. In particolare l'autorimessa è unità inscindibile dall'abitazione essendo pertinenza ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 n° 122, a modifica dell'art. sexies della Legge 17 agosto 1942 n° 1150.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **84,27**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/A5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 ml

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici riportate sono state ragguagliate con gli opportuni coefficienti del D.P.R. N. 138 del 1998 e LR N. 44 del 23-08-1985 Art. 3Bis 2° comma

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	65,46	€ 850,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	0,75	7,84	€ 850,00
Cantina	superf. esterna lorda	0,50	4,18	€ 850,00

77,48**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 Semestre 2018

Zona: Extraurbana/Zona agricola Nord con frazioni minori

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

A- Appartamento F.7

Mapp.466 Sub. 7-9

1. Box singolo

Posto al piano Interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **9500**

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Comune di Chions zona extraurbana/Zona agricola Nord con frazioni minori;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Chions;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare FIAIP 2017 - Azienda della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nuovo 1200-1400.

48. Valutazione corpi:

A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9+ Box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.858,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo (€ 1.200/1.400), la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione in una frazione minore, il normale grado di finitura e manutenzione dei locali interni, la dotazione impiantistica, i valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 (€ 600/850), il sottoscritto è giunto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente determinato in €/mq. 850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	65,46	€ 850,00	€ 55.641,00
Terrazzo	7,84	€ 850,00	€ 6.664,00
Cantina	4,18	€ 850,00	€ 3.553,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.858,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 88.925,00
Valore corpo			€ 77.391,50
Valore accessori			€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 86.891,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.445,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento F.7 Mapp.466 Sub. 7-9	Box singolo	77,48	€ 86.891,50	€ 43.445,75

48. 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%)	€ 6.516,86
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.767,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.816,00

48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.344,99
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 26.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 29.300,00

[REDACTED]

Originale e una copia della presente unitamente in CD-ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo Pec viene inviata all'Avv.to [REDACTED] copia della perizia senza allegati, mentre all' esecutato sig. [REDACTED] viene inviata tramite Email solo copia cartacea senza allegati. La presente relazione è costituita da n° 54 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:
13-11-2018 11:11:53

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bortolin