
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **304/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Abitazione al grezzo avanzato
Lotto 2
Abitazione al grezzo avanzato
Lotto 3
Terreno edificabile

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 5, particella 827, subalterno 2, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 348,61

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 5, particella 827, subalterno 3, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 348,61

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Corpo: 3.1 Terreno edificabile

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] foglio 5, particella 826, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria area urbana, consistenza 560 mq

2. Possesso

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Corpo: 3.1 Terreno edificabile

Possesso: Occupato da [REDACTED] comodato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Corpo: 3.1 Terreno edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, [REDACTED] in liquidazione

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, [REDACTED] in liquidazione

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Corpo: 3.1 Terreno edificabile

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

5. Comproprietari

Beni: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Corpo: 3.1 Terreno edificabile
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato
Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2
Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato
Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3
Misure Penali: NO

Lotto: 3 - Terreno edificabile
Corpo: 3.1 Terreno edificabile
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato
Corpo: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato
Corpo: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3 - Terreno edificabile
Corpo: 3.1 Terreno edificabile
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Bassa delle Valli - Sacile (PN)

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

Prezzo da libero: € 65.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

Prezzo da libero: € 65.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

Lotto: 3 - Terreno edificabile

Prezzo da libero: € 28.500,00

Prezzo da occupato: € 28.500,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco Tonon Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 24/9/2018, nell' Esecuzione Immobiliare n. 304/2017, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 8/6/2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. attraverso la P.E.C. [REDACTED] ha effettuato un tentativo di reperire il contatto con un responsabile della società al fine di un sopralluogo congiunto e per il reperimento della documentazione di rito. Riscontrato che la P.E.C. della società non è attiva, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ricerche, attraverso visure camerali ed attraverso rapporti di conoscenza, ai fini di rintracciare un responsabile della società. A seguito di dette attività di ricerca è stata reperita la pec relativa alla procedura di fallimento [REDACTED] nonché i riferimenti del curatore [REDACTED] pertanto sono state inoltrate le comunicazioni per il sopralluogo. In data 23/11/2018 è stato condotto il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del custode giudiziario. In data 29/11/2018 lo scrivente ha provveduto ad effettuare i rilievi di rito ai fini dell'incarico assunto. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Strada Bassa delle Valli

Lotto: 1 - Abitazione al grezzo avanzato

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: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Bassa delle Valli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]
foglio 5, particella 827, subalterno 2, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 348,61

Note: Zona Censuaria C

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non risulta conforme all'ultimo progetto di variante in quanto non sono stati inseriti gli ampliamenti volumetrici e le variazioni interne come realizzate, altresì essendo il fabbricato in corso di finitura non risulta ancora completo e non è possibile fornire una descrizione compiuta ed una corretta valutazione al fine della determinazione della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità riscontrate

Note: L'accatastamento definitivo dovrà essere presentato, nei termini di legge, ad avvenuto completamento dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato è in corso di finitura, l'accatastamento definitivo va presentato entro i termini di legge.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona residenziale in località San Giovanni del Tempio posta nelle immediate vicinanze della S.S. n. 13 "Pontebbana"

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: pedemontana, sorgenti livenza.

Attrazioni storiche: centro storico di Sacile.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da PUSIOL MORIS senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED], A rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 18/09/2006 ai nn. 98502/7743; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2006 ai nn. 17149/4638; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Vi sono delle variazioni nella numerazione dei mappali originari (ex mapp. 55 e 683), nonché delle restrizioni derivanti dalle vendite delle u.i. di cui al mapp. 827 sub 1 e 4 e mapp. 844).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI PORDENONE in data 16/04/2010 ai nn. 771; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/02/2012 ai nn. 2542/321; Importo ipoteca: € 3000; Importo capitale: € 676,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 13/11/2017 ai nn. 3727 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/12/2017 ai nn. 15955/10963.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] in liquidazione contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - S.D. PORTOGRUARO in data 20/07/2012 ai nn. 305/2012; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/02/2013 ai nn. 2152/248; Importo ipoteca: € 20801,56; Importo capitale: € 10400,78.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

5. 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:

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: Attualmente non è possibile produrre il certificato in quanto fabbricato è in corso di costruzione ai sensi dell'Appendice A lett. g) del D.l. 26/6/2015

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

Avvertenze ulteriori: Gli immobili sono soggetti all'osservanza di tutti i patti, obblighi e condizioni convenuti nella convenzione urbanistica in data 20 novembre 1996 rep.n. 6.634 a rogito [REDACTED] trascritta nei rr.ii. di Pordenone in data 19 dicembre 1996 ai nn. 14.511/10.454. Relativamente alle parti comuni si precisa che la porzione di corte edilizia sub. 5, destinata a corsia di scorrimento, e' un bene non censibile comune a tutte le unita' immobiliari del complesso residenziale eretto sul mappale 827 foglio 5. Si precisa che: - le singole unita' immobiliari di proprieta' privata e le relative corti di pertinenza sono interessate da tutte quelle reciproche servitu' attive e passive, inerenti e conseguenti alla struttura e conformazione del complesso residenziale nel suo insieme ed all'attuazione dei servizi di interesse comune; e segnatamente servitu' attive e passive di luce e veduta, diretta ed obliqua, e di sporto da porte, finestre, terrazze e simili, servitu' di infissione con condutture e manufatti della rete tecnologica a servizio di tutte le unita' immobiliari del complesso residenziale in oggetto, rispettivamente a carico e a vantaggio degli immobili che ne sono interessati, servitu' di accesso per effettuare ispezioni tendenti a prevenire o eliminare inconvenienti al regolare funzionamento di tali servitu'; - le porzioni di corte scoperta con vincolo didestinazione ad uso giardino annesse con le schede di accatastamento rispettivamente a ciascuna delle quattro abitazioni dell'edificio residenziale, in oggetto, individuate rispettivamente con i subalterni nn. , 2, 3 e 4 sono collegate da vincolo di servizio alle unita' immobiliari individuate da pari numero subalterno nell'elaborato medesimo, di rispettiva pertinenza esclusiva di ciascuno dei quattro alloggi dell'edificio residenziale, con facolta' dei proprietari delle unita' stesse di trasferirli a terzi unitamente alla proprieta' delle unita' immobiliari di cui costituiscono quindi diritto accessorio. Il collegamento alla strada pubblica comunale del complesso edilizio di quattro villette unifamiliari a schiera realizzato dalla [REDACTED] sul mappale n. 827 del foglio 5, viene esercitato in lato ovest attraverso l'esistente stradina che si diparte da via Strada Bassa delle Valli insistente sui fondi posti a ponente del complesso in oggetto, e precisamente sul mappale n. 56 del foglio 5, in [REDACTED], lungo il lato sud-ovest del medesimo, avente larghezza di ml.4,50 circa, e sul mappale n. 826 del foglio 5, sempre di 4,50 ml. Tutti gli oneri per la perpetua manutenzione ordinaria e straordinaria didetta strada privata, saranno ripartiti in parti uguali tra le abitazioni che ne usufruiscono. La servitu' di transito è costituita per ogni mezzo, per ogni destinazione e per eventuali fabbricati che potessero essere costruiti. Si segnalano le due sentenze (allegato n. 12) una di primo grado ed una di secondo grado relative alla servitu' di passaggio. Alla data della perizia lo scrivente non è a conoscenza di eventuali ricorsi in atto. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito [REDACTED] in data 02/04/1987, ai nn. [REDACTED]; registrato a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. 2278; trascritto a PORDENONE, in data 28/04/1987, ai nn. 4591/3617.

Note: Acquisto della quota di un 1/4 - Titolo n. 1 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] dal [REDACTED] al [REDACTED] 18/09/2006. In forza di Stralcio di quota e donazione - a rogito di [REDACTED] in data 10/06/1998, ai nn. 58874/9414; registrato a PORDENONE, in data 30/06/1998, ai nn. 2264/V;

trascritto a PORDENONE, in data 02/07/1998, ai nn. 8317/8318/6046/6047.

Note: Titolo n. 2 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED].

[REDACTED] dal 18/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 18/09/2006, ai nn. 98501/7742; registrato a TREVISO, in data 22/09/2006, ai nn. 13209/1T; trascritto a PORDENONE, in data 26/09/2006, ai nn. 9984/17148.

Note: Titolo n. 3 - allegato n. 6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 3009

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 109/04

NOTE: Si consiglia di leggere il titolo di concessione nella parte relativa alla servitù di passaggio.

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prot. 7040

Rilascio in data 10/04/2007 al n. di prot. 07/0144

NOTE: Trattasi della voltura della concessione edilizia originaria

Numero pratica: PE3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE A C.E. N. 109/04 del 29/12/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/09/2010 al n. di prot. 25984

La pratica non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato edificato il secondo stralcio sul mappale F. 5 mapp. 826, ampliamenti volumetrici che trasformano gli originari posti auto coperti al p.t. in vani residenziali e al piano primo viene ricavato un ulteriore vano destinato a ripostiglio con terrazza.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamenti volumetrici

regolarizzazione: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Si rende necessario il rilievo completo del fabbricato e la verifica degli standard edificatori.

Si rende necessaria una sanatoria edilizia da concordare con l'Amministrazione Comunale. Ai fini della presente perizia si ritiene necessario ulteriore approfondimento ovvero la redazione di un progetto di sanatoria per verificare la sanabilità delle opere e la determinazione della sanzione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Attualmente non vi sono pratiche di variante o di concessione relative alle modifiche introdotte al progetto originario.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile verificare completamente la conformità urbanistica in quanto si rende necessario un rilievo dell'intero complesso immobiliare ed il relativo calcolo volumetrico secondo le normative in vigore al momento. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare. Si rimanda alla certificazione urbanistica allegata al n. 10

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2

Trattasi di un fabbricato a due livelli fuori terra situato a circa 2,7 Km dal centro del capoluogo, facente parte di un complesso residenziale a schiera. L'immobile è costituito da un piano terra caratterizzato da un unico locale destinato a soggiorno cucina con un locale destinato a bagno ricavato parzialmente nel sottoscala, esternamente vi è un porticato aperto destinato ad essere utilizzato come cucina /pranzo oppure come posto auto coperto. Al piano primo si accede attraverso una scala interna in c.a. il cui sbarco avviene su un disimpegno che distribuisce due vani destinati a camera da letto, rispettivamente per due letti/matrimoniale e per un letto, un ripostiglio dotato di un piccolo terrazzo e un bagno. Dal punto di vista strutturale sembrerebbe costituita da una struttura in c.a., solaio in legno con sovrastante caldaia collaborante e solaio di copertura in legno a vista. Internamente contro-parete in laterizio e suddivisioni interne in laterizio forato. L'isolamento è caratterizzato da un cappotto termoisolante dello spessore di circa 5-6 cm. I davanzali esterni sono in marmo Trani, sono presenti le grondaie in metallo. Esternamente le facciate sono completamente intonacate ma manca la tinteggiatura, internamente le pareti sono completamente intonacate e non tinteggiate. Risultano posate le tubazioni dell'impianto idrico-termico sanitario, il riscaldamento a pavimento e le linee gas. Non sono state individuati i pozzetti o tubazioni relativi allo scarico delle acque reflue. L'impianto elettrico risulta essere completamente sottotraccia con la presenza dei cavi, non è completo in quanto mancano frutti e quadro elettrico. La pavimentazione è in liscio di cemento (massetto di sottofondo). L'abitazione per ottenere l'agibilità necessita di opere di completamento e finitura quali completamento impianti (generatore di calore, frutti, pavimentazione, apparecchi sanitari, serramenti, porte interne ecc.). L'unità immobiliare risulta di gradevole fattura ma presenta i vani giorno al piano terra piuttosto ristretti, altresì trasformando il porticato esterno in cucina l'unità immobiliare rimane priva del posto auto. Esternamente il giardino risulta recintato con recinzione con zoccolo in cls e paletti con rete elettrosaldata, non sono stati installati i cancelli per l'accesso carraio e pedonale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,50**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in completo stato di abbandono, sono necessarie attività di pulizia interna , rimozione materiale depositato , trattamento delle superfici esterne per la rimozione di muschi e tinteggiatura travature in legno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base della superficie lorda delle murature in relazione agli usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE PT-P1	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 650,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	1,25	€ 650,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	0,05	5,65	€ 650,00
			120,90	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Criterio di stima per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari, tecnici locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 950/1350.

8.2 Valutazione corpi:**1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.585,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE PT-P1	114,00	€ 650,00	€ 74.100,00
TERRAZZO	1,25	€ 650,00	€ 812,50
GIARDINO	5,65	€ 650,00	€ 3.672,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.585,00
Valore corpo	€ 78.585,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.585,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.585,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	120,90	€ 78.585,00	€ 78.585,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.787,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.797,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.000,00

Lotto: 2 - Abitazione al grezzo avanzato

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: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada Bassa delle Valli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]
foglio 5, particella 827, subalterno 3, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 98, rendita € 348,61

Note: Zona Censuaria C

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non risulta conforme all'ultimo progetto di variante in quanto non sono stati inseriti gli ampliamenti volumetrici e le variazioni interne come realizzate, altresì essendo il fabbricato in corso di finitura non risulta ancora completo e non è possibile fornire una descrizione compiuta ed una corretta valutazione al fine della determinazione della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità riscontrate

Note: L'accatastamento definitivo dovrà essere presentato, nei termini di legge, ad avvenuto completamento dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato è in corso di finitura, l'accatastamento definitivo va presentato entro i termini di legge.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona residenziale in località San Giovanni del Tempio posta nelle immediate vicinanze della S.S. n. 13 "Pontebbana"

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: pedemontana, sorgenti livenza.

Attrazioni storiche: centro storico di Sacile.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da PUSIOL MORIS senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] A rogito di [REDACTED] in data 18/09/2006 ai nn. 98502/7743; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2006 ai nn. 17149/4638; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Vi sono delle variazioni nella numerazione dei mappali originari (ex mapp. 55 e 683), nonché delle restrizioni derivanti dalle vendite delle u.i. di cui al mapp. 827 sub 1 e 4 e mapp. 844).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di GIUDICE DI PACE DI PORDENONE in data 16/04/2010 ai nn. 771; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/02/2012 ai nn. 2542/321; Importo ipoteca: € 3000; Importo capitale: € 676,20.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 13/11/2017 ai nn. 3727 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/12/2017 ai nn. 15955/10963.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] in [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - S.D. PORTOGRUARO in data 20/07/2012 ai nn. 305/2012; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/02/2013 ai nn. 2152/248; Importo ipoteca: € 20801,56; Importo capitale: € 10400,78.

Dati precedenti relativi ai corpi: 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

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:

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: Attualmente non è possibile produrre il certificato in quanto fabbricato è in corso di costruzione ai sensi dell'Appendice A lett. g) del D.I. 26/6/2015

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

Avvertenze ulteriori: Gli immobili sono soggetti all'osservanza di tutti i patti, obblighi e condizioni convenuti nella convenzione urbanistica in data 20 novembre 1996 rep.n. 6.634 a rogito [REDACTED] trascritta nei rr.ii. di Pordenone in data 19 dicembre 1996 ai nn. [REDACTED]

14.511/10.454. Relativamente alle parti comuni si precisa che la porzione di corte edilizia sub. 5, destinata a corsia di scorrimento, e' un bene non censibile comune a tutte le unita' immobiliari del complesso residenziale eretto sul mappale 827 foglio 5. Si precisa che: - le singole unita' immobiliari di proprieta' privata e le relative corti di pertinenza sono interessate da tutte quelle reciproche servitu' attive e passive, inerenti e conseguenti alla struttura e conformazione del complesso residenziale nel suo insieme ed all'attuazione dei servizi di interesse comune; e segnatamente servitu' attive e passive di luce e veduta, diretta ed obliqua, e di sporto da porte, finestre, terrazze e simili, servitu' di infissione con condutture e manufatti della rete tecnologica a servizio di tutte le unita' immobiliari del complesso residenziale in oggetto, rispettivamente a carico e a vantaggio degli immobili che ne sono interessati, servitu' di accesso per effettuare ispezioni tendenti a prevenire o eliminare inconvenienti al regolare funzionamento di tali servitu'; - le porzioni di corte scoperta con vincolo didestinazione ad uso giardino annesse con le schede di accatastamento rispettivamente a ciascuna delle quattro abitazioni dell'edificio residenziale, in oggetto, individuate rispettivamente con i subalterni nn. , 2, 3 e 4 sono collegate da vincolo di servizio alle unita' immobiliari individuate da pari numero subalterno nell'elaborato medesimo, di rispettiva pertinenza esclusiva di ciascuno dei quattro alloggi dell'edificio residenziale, con facolta' dei proprietari delle unita' stesse di trasferirli a terzi unitamente alla proprieta' delle unita' immobiliari di cui costituiscono quindi diritto accessorio. Il collegamento alla strada pubblica comunale del complesso edilizio di quattro villette unifamiliari a schiera realizzato [redacted] sul mappale n. 827 del foglio 5, viene esercitato in lato ovest attraverso l'esistente stradina che si diparte da via Strada Bassa delle Valli insistente sui fondi posti a ponente del complesso in oggetto, e' precisamente sul mappale n. 56 del foglio 5, in [redacted] lungo il lato sud-ovest del medesimo, avente larghezza di m. 4,50 circa, e sul mappale n. 826 del foglio 5, sempre di 4,50 m. Tutti gli oneri per la perpetua manutenzione ordinaria e straordinaria didetta strada privata, saranno ripartiti in parti uguali tra le abitazioni che ne usufruiscono. La servitu' di transito e' costituita per ogni mezzo, per ogni destinazione e per eventuali fabbricati che potessero essere costruiti. Si segnalano le due sentenze (allegato n. 12) una di primo grado ed una di secondo grado relative alla servitu' di passaggio. Alla data della perizia lo scrivente non e' a conoscenza di eventuali ricorsi in atto. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] al [redacted]. In forza di atto di compravendita - [redacted] in data 02/04/1987, ai nn. [redacted]; registrato a PORDENONE, in data 16/04/1987, ai nn. 2278; trascritto a PORDENONE, in data 28/04/1987, ai nn. 4591/3617.

Note: Acquisto della quota di un 1/4 - Titolo n. 1 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] dal 10/06/1998 al [redacted]. In forza di Stralcio di quota e donazione - a rogito di [redacted], in data [redacted] ai nn. 58874/9414; registrato a PORDENONE, in data 30/06/1998, ai nn. 2264/V; trascritto a PORDENONE, in data 02/07/1998, ai nn. 8317/8318/6046/6047.

Note: Titolo n. 2 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] dal 18/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 18/09/2006, ai nn. 98501/7742; registrato a TREVISO, in data 22/09/2006, ai nn. 13209/1T; trascritto a PORDENONE, in data 26/09/2006, ai nn. 9984/17148.

Note: Titolo n. 3 - allegato n. 6

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 3009

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 109/04

NOTE: Si consiglia di leggere il titolo di concessione nella parte relativa alla servitù di passaggio.

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prot. 7040

Rilascio in data 10/04/2007 al n. di prot. 07/0144

NOTE: Trattasi della voltura della concessione edilizia originaria

Numero pratica: PE3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE A C.E. N. 109/04 del 29/12/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/09/2010 al n. di prot. 25984

La pratica non è mai stata rilasciata.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato edificato il secondo stralcio sul mappale F. 5 mapp. 826 , ampliamenti volumetrici che trasformano gli originari posti auto coperti al p.t. in vani residenziali e al piano primo viene ricavato un ulteriore vano destinato a ripostiglio con terrazza.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamenti volumetrici

regolarizzazione: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Si rende necessario il rilievo completo del fabbricato e la verifica degli standard edificatori. Si rende necessaria una sanatoria edilizia da concordare con l'Amministrazione Comunale. Ai fini della presente perizia si ritiene necessario ulteriore approfondimento ovvero la redazione di un progetto di sanatoria per verificare la sanabilità delle opere e la determinazione della sanzione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Attualmente non vi sono pratiche di variante o di concessione relative alle modifiche introdotte al progetto originario.

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile verificare completamente la conformità urbanistica in quanto si rende necessario un rilievo dell'intero complesso immobiliare. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare. Si rimanda alla certificazione urbanistica allegata al n. 10

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3

Trattasi di un fabbricato a due livelli fuori terra situato a circa 2,7 Km dal centro del capoluogo, facente parte di un complesso residenziale a schiera. L'immobile è costituito da un piano terra caratterizzato da un unico locale destinato a soggiorno cucina con un locale destinato a bagno ricavato parzialmente nel sottoscala, esternamente vi è un porticato aperto destinato ad essere utilizzato come cucina /pranzo oppure come posto auto coperto. Al piano primo si accede attraverso una scala interna in c.a. il cui sbarco avviene su un disimpegno che distribuisce due vani destinati a camera da letto, rispettivamente per due letti/matrimoniale e per un letto, un ripostiglio dotato di un piccolo terrazzo e un bagno. Dal punto di vista strutturale sembrerebbe costituita da una struttura in c.a., solaio in legno con sovrastante caldaia collaborante e solaio di copertura in legno a vista. Internamente contro-parete in laterizio e suddivisioni interne in laterizio forato. L'isolamento è caratterizzato da un cappotto termoisolante dello spessore di circa 5-6 cm. I davanzali esterni sono in marmo Trani, sono presenti le grondaie in metallo. Esternamente le facciate sono completamente intonacate ma manca la tinteggiatura, internamente le pareti sono completamente intonacate e non tinteggiate. Risultano posate le tubazioni dell'impianto idrico-termico sanitario, il riscaldamento a pavimento e le linee gas. Non sono state individuati i pozzetti o tubazioni relativi allo scarico delle acque reflue. L'impianto elettrico risulta essere completamente sottotraccia con la presenza dei cavi, non è completo in quanto mancano frusti e quadro elettrico. La pavimentazione è in liscio di cemento (massetto di sottofondo). L'abitazione per ottenere l'agibilità necessita di opere di completamento e finitura quali completamento impianti (generatore di calore, frusti, pavimentazione, apparecchi sanitari, serramenti, porte interne ecc.). L'unità immobiliare risulta di gradevole fattura ma presenta i vani giorno al piano terra piuttosto ristretti, altresì trasformando il porticato esterno in cucina l'unità immobiliare rimane priva del posto auto. Esternamente il giardino risulta recintato con recinzione con zoccolo in cls e paletti con rete elettrosaldata, non sono stati installati i cancelli per l'accesso carraio e pedonale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,50**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta in completo stato di abbandono, sono necessarie attività di pulizia interna , rimozione materiale depositato , trattamento delle superfici esterne per la rimozione di muschi e tinteggiatura travature in legno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base della superficie lorda delle murature in relazione agli usi locali

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE PT-P1	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 650,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,50	1,25	€ 650,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	0,05	5,65	€ 650,00

120,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Criterio di stima per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari, tecnici locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 950/1350.

16. Valutazione corpi:**2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.585,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE PT-P1	114,00	€ 650,00	€ 74.100,00
TERRAZZO	1,25	€ 650,00	€ 812,50
GIARDINO	5,65	€ 650,00	€ 3.672,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.585,00
Valore corpo	€ 78.585,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.585,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.585,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2.1 Abitazione al grezzo avanzato sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	120,90	€ 78.585,00	€ 78.585,00

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%)	€ 11.787,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.797,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.000,00

Lotto: 3 - Terreno edificabile

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 3.1 Terreno edificabile.

residenziale sito in Strada Bassa delle Valli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]
foglio 5, particella 826, indirizzo Strada delle Valli, piano T-1, comune SACILE, categoria area urbana, consistenza 560 mq

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si ritiene opportuna una definizione esatta dei confini di proprietà in particolare con il mappale 844 e mapp. 827. Attualmente in uso al [redacted] [redacted] I confini di proprietà non sono chiaramente individuati secondo il frazionamento del 12/10/2010 protocollo n. PN0201213 Agenzia Entrate-Territorio. Inoltre è necessario individuare la servitù di passaggio a favore del mapp. 827 nonché i parcheggi previsti per il complesso immobiliare.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona residenziale in località San Giovanni del Tempio posta nelle immediate vicinanze della S.S. n. 13 "Pontebbana"

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: pedemontana, sorgenti livenza.

Attrazioni storiche: centro storico di Sacile.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] comodato.

Note: [redacted] nato a [redacted] ha in comodato d'uso gratuito il terreno di cui al F. 5 mapp. 826 (allegato n. 13)

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted] A rogito di [redacted] in data 18/09/2006 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/09/2006 ai nn. [redacted], Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Vi sono delle variazioni nella numerazione dei mappali originari (ex mapp. 55 e 683), nonché delle restrizioni derivanti dalle vendite delle u.i. di cui al mapp. 827 sub 1 e 4 e mapp. 844).

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 13/11/2017 ai nn. 3727 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/12/2017 ai nn. 15955/10963.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 5 mappale 827 superficie (mq) . A rogito di [redacted] in data 08/08/2008 ai nn. 45285/13857 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/08/2008 ai nn. 13821/9304; Costituzione di servitù di transito vedasi avvertenze.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' DI INEDIFICABILITA'; A rogito di [redacted] in data 19/10/2010 ai nn. 56276/21813; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/10/2010 ai nn. 15751/10402; La società [redacted], ha venduto l'immobile di cui al f. 5 m. 844, con riserva a favore dell'immobile di residua proprietà della stessa, identificato al catasto terreni al foglio 5, m.n. 826 del comune di Sacile, di tutta la volumetria edificatoria pari circa a mc. 85 (ottantacinque).

Dati precedenti relativi ai corpi: 3.1 Terreno edificabile

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:

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: Gli immobili sono soggetti all'osservanza di tutti i patti, obblighi e condizioni convenuti nella convenzione urbanistica in data 20 novembre 1996 rep.n. 6.634 a rogito [redacted] trascritta nei rr.ii. di Pordenone in data 19 dicembre 1996 ai nn. 14.511/10.454. Il collegamento alla strada pubblica comunale del complesso edilizio di quattro villette unifamiliari a schiera realizzate [redacted] sul mappale n. 827 del foglio 5, viene esercitato in lato ovest attraverso l'esistente stradina che si diparte da via Strada Bassa delle Valli insistente sui fondi posti a ponente del complesso in oggetto, e precisamente sul mappale n. 56 del foglio 5, in ditta [redacted] lungo il lato sud-ovest del medesimo, avente larghezza di ml.4,50 circa, e sul mappale n. 826 del foglio 5, sempre di 4,50 ml. Tutti gli oneri per la perpetua manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada privata, saranno ripartiti in parti

uguali tra le abitazioni che ne usufruiscono. La servitù di transito è costituita per ogni mezzo, per ogni destinazione e per eventuali fabbricati che potessero essere costruiti. Si segnalano le due sentenze (allegato n. 12) una di primo grado ed una di secondo grado relative alla servitù di passaggio. Alla data della perizia lo scrivente non è a conoscenza di eventuali ricorsi in atto. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare.

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] dal [redacted] al [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 02/04/1987, ai nn. [redacted] registrato a PORDENONE, in data 16/04/1987, ai nn. 2278; trascritto a PORDENONE, in data 28/04/1987, ai nn. 4591/3617.

Note: Acquisto della quota di un 1/4 - Titolo n. 1 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] dal [redacted] al [redacted]. In forza di Stralcio di quota e donazione - a rogito di [redacted] in data 10/06/1998, ai nn. [redacted] registrato a PORDENONE, in data 30/06/1998, ai nn. 2264/V; trascritto a PORDENONE, in data 02/07/1998, ai nn. 8317/8318/6046/6047.

Note: Titolo n. 2 - allegato n. 6

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] dal 18/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 18/09/2006, ai nn. 98501/7742; registrato a TREVISO, in data 22/09/2006, ai nn. 13209/1T; trascritto a PORDENONE, in data 26/09/2006, ai nn. 9984/17148.

Note: Titolo n. 3 - allegato n. 6

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 3009

Rilascio in data 29/12/2004 al n. di prot. 109/04

NOTE: Si consiglia di leggere il titolo di concessione nella parte relativa alla servitù di passaggio.

Numero pratica: PE2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Voltura concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale di 9 abitazioni a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prot. 7040

Rilascio in data 10/04/2007 al n. di prot. 07/0144

NOTE: Trattasi della voltura della concessione edilizia originaria

Numero pratica: PE3

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE A C.E. N. 109/04 del 29/12/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/09/2010 al n. di prot. 25984
La pratica non è mai stata rilasciata.

23.1 Conformità edilizia:

residenziale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sul terreno oggetto della presente era prevista la costruzione di 5 unità immobiliari, a seguito della presentazione della pratica edilizia n. PE3 allegato n. 8 è prevista la non realizzazione del intervento. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare.

23.2 Conformità urbanistica

residenziale

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile verificare completamente la conformità urbanistica in quanto si rende necessario un rilievo dell'intero complesso immobiliare. E' necessario verificare la superficie e l'ubicazione delle aree a parcheggio previste dal progetto per il complesso immobiliare. Si rimanda alla certificazione urbanistica allegata al n. 10

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **3.1.Terreno edificabile**

Trattasi di un terreno edificabile situato a circa 2,7 Km dal centro del capoluogo. Il terreno è pianeggiante destinato a prato in estensione della pertinenza dell'abitazione di cui al mapp. 827. Attualmente risulta essere parzialmente inerbito e con piantumazione di alberi a basso fusto, probabilmente da frutto. Esso risulta recintato (parzialmente vds foto allegato n.7) ed è dotato di un proprio accesso carraio indipendente. La parte fronteggiante è completamente inghiaiaata ed è destinata all'esercizio della servitù di passaggio a favore del mapp. 827 nonché vi è uno spazio destinato a parcheggio veicolare. Da una prima analisi con gli elementi a disposizione e nei limiti dell'oggetto dell'incarico si ritiene che considerati i vincoli urbanistici presenti e la volumetria residua, il terreno non risulta avere una forma ed una capacità edificatoria tale per cui si possa prevedere un sviluppo edilizio come previsto dal progetto originario.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **560,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie prato

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata sulla base della superficie lorda ed in funzione dell'edificabilità residua. Viene altresì considerato l'eventuale interesse dei confinanti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale lorda	1,00	560,00	€ 60,00
			560,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Criterio di stima per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari, tecnici locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 60/70.

24. Valutazione corpi:**3.1 Terreno edificabile, residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	560,00	€ 60,00	€ 33.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.600,00
Valore corpo	€ 33.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
3.1 Terreno edificabile	residenziale	560,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00

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%)	€ 5.040,00
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:	€ 28.560,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 28.500,00

Note finali dell'esperto:

NOTA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Sacile a seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea, mentre alle parti viene inviata via PEC.

Allegati

- 1 - ESTRATTO SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 - VISURE CATASTALI
- 6 - TITOLI DI PROPRIETA'
- 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8 - TITOLI EDILIZI
- 9 - CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV. SANZIONATORI
- 10 - CERT_DESTINAZIONE URBANISTICA
- 11 - VISURA CCIAA
- 12 - SENTENZE SERVITU'
- 13 - COMODATO TERRENO LOTTO 3

Data generazione:

21-12-2018 08:12:12

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

ESTRATTO SATELLITARE





N=1300

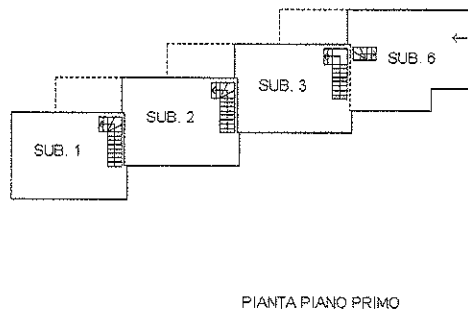
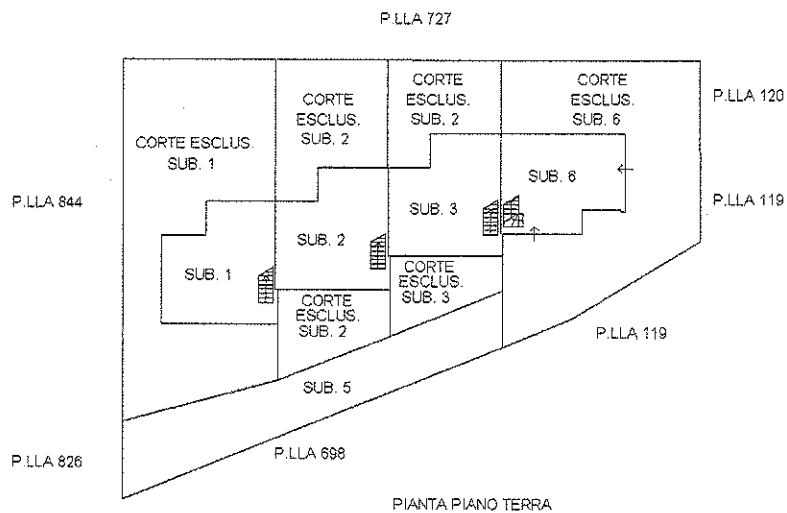
1 Particella: 826

E=1800

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Menegaldo Michela	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1317

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Sacile	Protocollo n. PN0087378 del 19/10/2018
Sezione: Foglio: 5 Particella: 827	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2018 - n. T26346 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2018 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 5 - Particella: 827 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0165277 del 24/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile

Strada Delle Valli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 827
Subalterno: 2

Compilata da:
Bottecchia Stefano

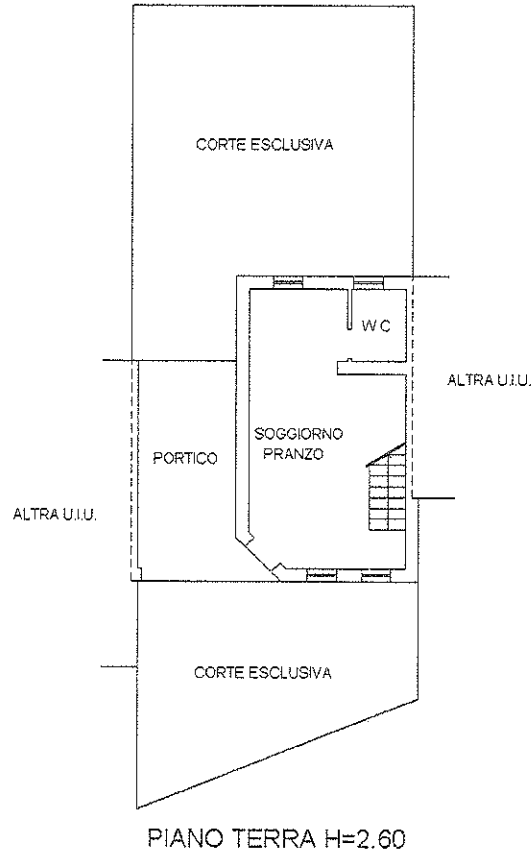
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

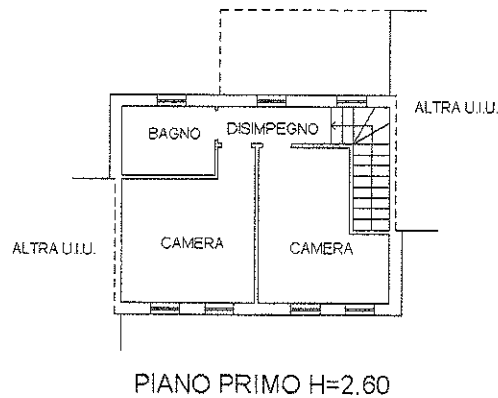
N. 2380

Scheda n. 1

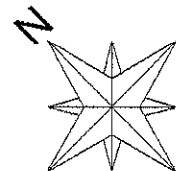
Scala 1:200



PIANO TERRA H=2.60



PIANO PRIMO H=2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 5 - Particella: 827 - Subalterno: 2 >
STRADA DELLE VALLI SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2018 - n. T19844 - Richiedente: PZZNDR74H03G888D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0165277 del 24/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile

Strada Delle Valli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 827
Subalterno: 3

Compilata da:
Bottecchia Stefano

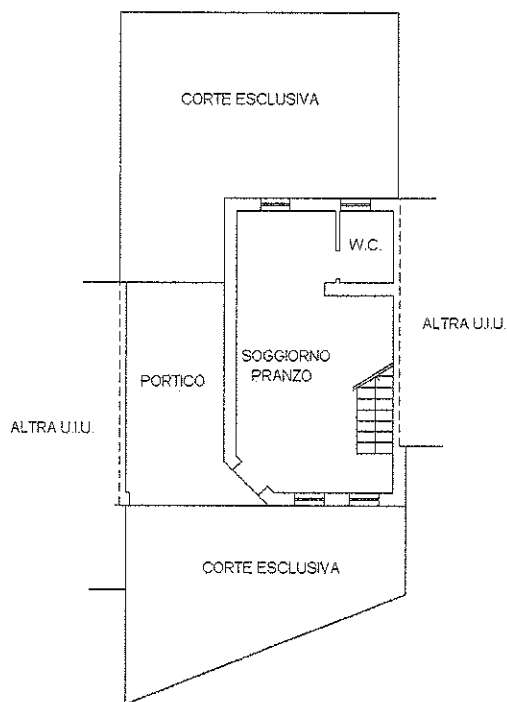
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

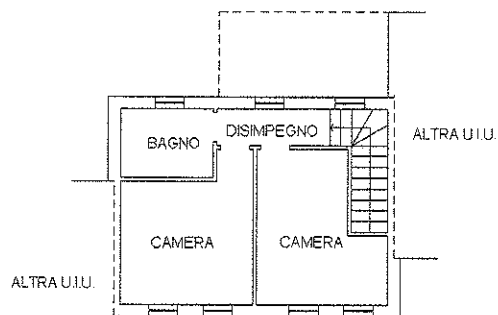
N. 2380

Scheda n. 1

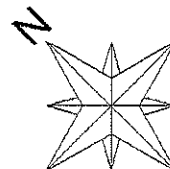
Scala 1:200



PIANO TERRA H=2.60



PIANO PRIMO H=2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2018 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 5 - Particella: 827 - Subalterno: 3 >
STRADA DELLE VALLI SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2018 - n. T19845 - Richiedente: PZZNDR74H03G888D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)