
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **214/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2020 ore 09:30

rinvia AL 09-12-2020 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Villino,

Lotto 2 - Negozio

Lotto 3 - Negozio con magazzino

Lotto 4 - Appartamento con autorimessa

Lotto 5 - Appartamento con deposito

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J

Partita IVA: 00222810939

Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042740431

Fax: 0427928200

Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com

Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Foglio 25, particella 1088, scheda catastale T235890, indirizzo Via Umberto Santarelli n.10/h, piano T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.139, escluse aree scoperte mq.127, rendita € 604,25

Foglio 25, particella 1088, qualità ente urbano, superficie catastale 07.21, [REDACTED]

Foglio 25, particella 1096, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 07.68, reddito dominicale: € 8,73, reddito agrario: € 5,55 (Proprietà per 1/7)

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

Foglio 23, particella 461, subalterno 6, scheda catastale T292336, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.143, superficie mq.150, rendita € 2.799,04

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Categoria:

Dati Catastali:

Foglio 23, particella 461, subalterno 7, scheda catastale T145746, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.76, superficie mq.81, rendita € 1.487,60

Foglio 23, particella 461, subalterno 8, scheda catastale T145747, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.39, superficie mq.48, rendita € 108,77

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

Corpo: Appartamento con autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 23, particella 461, subalterno 2, scheda catastale T145743, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano 1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq.192, escluse aree scoperte mq.182, rendita € 503,55

Foglio 23, particella 461, subalterno 10, scheda catastale T151765, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.41, superficie mq.44, rendita € 76,23



Lotto: 005 - Appartamento con deposito

Corpo: Appartamento con deposito

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Foglio 23, particella 461, subalterno 3, scheda catastale T145745, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq.85, escluse aree scoperte mq.72, rendita € 232,41

Foglio 23, particella 461, subalterno 9, scheda catastale T145749, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.40, superficie mq.43, rendita € 80,57

2. Possesso

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Possesso: Occupato dall'esecutata e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2004 e accordo di riduzione del canone mensile del 04.04.2011 ad € 750,00, non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 05/01/2005 ai nn.72 Mod.III, Tipologia contratto: commerciale

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

Corpo: Appartamento con autorimessa

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/09/2019 per l'importo di € 550,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/09/2020

Lotto: 005 - Appartamento con deposito

Corpo: Appartamento con deposito

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/09/2019 per l'importo di € 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/09/2020



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

Corpo: Appartamento con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Appartamento con deposito

Corpo: Appartamento con deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]



Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

Corpo: Appartamento con autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Appartamento con deposito

Corpo: Appartamento con deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

Corpo: Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Appartamento con deposito

Corpo: Appartamento con deposito

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino

Corpo: Abitazione in villino

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: Negozio

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 003 - Negozio

Corpo: Negozio e magazzino

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente



Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa
Corpo: Appartamento con autorimessa
Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 005 - Appartamento con deposito
Corpo: Appartamento con deposito
Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villino
Corpo: Abitazione in villino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Negozio
Corpo: Negozio
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Negozio
Corpo: Negozio e magazzino
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa
Corpo: Appartamento con autorimessa
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Appartamento con deposito
Corpo: Appartamento con deposito
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: - Brugnera (PN)

Lotto: 001 - Villetta
Prezzo: € 171.335,00

Lotto: 002 - Negozio
Prezzo: € 113.665,00

Lotto: 003 - Negozio
Prezzo: € 102.665,00

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa
Prezzo: € 114.062,50

Lotto: 005 - Appartamento con deposito
Prezzo: € 46.895,00

Premessa

Premessa:

Il sopralluogo agli immobili si è svolto, assieme al custode nominato [REDACTED], il giorno 3 luglio 2020 alle ore 15.00 presso la casa unifamiliare intestata alla sig.ra [REDACTED] alla costante presenza di quest'ultima, e successivamente intorno alle ore 16.15 limitatamente all'unità immobiliare uso commerciale in Via Santissima Trinità n.134, sfitta, sempre intestata alla sig.ra [REDACTED] mediante le chiavi da quest'ultima affidate al custode.

Il sopralluogo è continuato nelle unità sub.9 (tettoia chiusa) e sub.10 (autorimessa) adiacenti, intestati al [REDACTED] in quanto accessibili.

Il sopralluogo è continuato negli altri immobili in data 7 Agosto 2020.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

La suddivisione in lotti è finalizzata a facilitare la futura vendita; i criteri adottati per la composizione dei lotti stessi tengono conto sia dalle caratteristiche simili degli immobili, che del loro attuale utilizzo (es. contratti di locazione) piuttosto che da documentazione reperita (es. dichiarazione di pertinenza all'immobile principale).





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

Lotto: 001 - Villino

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: Abitazione in villino.

Abitazione in villini [A7] sito in Brugnera (PN) Via Umberto Santarelli n.10/h

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/7 di [REDACTED] Piena proprietà

Note: Relativo al Fg.25 mapp.1096 strada di lottizzazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 25, particella 1088, scheda catastale T235890, indirizzo Via Umberto Santarelli n.10/h, piano T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie mq.139, escluse aree scoperte mq.127, rendita € 604,25

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 19/04/2005 protocollo n.PN0047439 in atti dal 19/04/2005
- Costituzione del 07/05/2004 protocollo n.PN0060322 in atti dal 07/05/2004 Costituzione (n.948.1/2004)

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 25, particella 1088, qualità ente urbano, superficie catastale 07.21

Derivante da:

- Tipo mappale del 18/03/2004 protocollo n. PN0032875 in atti dal 18/03/2004 (n. 32875.1/2004)
- Frazionamento del 17/03/2004 protocollo n.PN0032872 in atti dal 17/03/2004 (n. 32872.1/2004)
- Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Nord mapp.1090 e 1096, Est mapp.1096, Sud Via Umberto Santarelli, Ovest mapp.616



Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/7

Foglio 25, particella 1096, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 07.68, reddito dominicale: € 8,73, reddito agrario: € 5,55Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 17/03/2004 protocollo n.PN0032872 in atti dal 17/03/2004 (n. 32872.1/2004)

Note: Trattasi di viabilità di lottizzazione a servizio del complesso di abitazioni di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con concorso alla manutenzione, costituita con Atto di compravendita del Notaio Francesco Simoncini del 17.12.2004 rep.18048 racc.10227 registrato a Pordenone il 12.01.2005 al n.199 Mod.1T (All.22).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la loggia, ove è installata la caldaia del riscaldamento, è stata chiusa perimetralmente con una struttura prefabbricata in alluminio (foto 2 e 4) comunque di facile rimozione per ricondurre a conformità il fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Rimozione o variazione catastale

Rimozione e smaltimento o pratica di variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale (relativamente al mapp.1088)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e agricole**Importanti centri limitrofi:** Sacile.**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.**Attrazioni storiche:** Villa Varda.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dall'esecutata e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone in data 06/04/2005 ai nn.44716/13439; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2005 ai nn.6273/1397; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Betteti Chiara in data 10/04/2009 ai nn.40/35; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2009 ai



nn.946/5090; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;

Note: [REDACTED] terzo datore d'ipoteca.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

● A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/10/2019 ai nn.2611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2019 ai nn.15968/11487.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in villino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: immobile non in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto, malgrado le richieste, non sono stati consegnati al sottoscritto i documenti necessari per la redazione.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 3/9

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone il 09/02/1985, ai nn. Vol.650 n.90.

Proprietario:

[REDACTED] dal 04/09/1990 al 03/11/2000.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Buscio di Sacile, in data 04/09/1990, ai nn. 76045; trascritto a Pordenone, in data 19/09/1990, ai nn. 3040.

Proprietario:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 03/11/2000 al 06/04/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, in data 03/11/2000, ai nn. 26860; trascritto a Pordenone, in data 20/11/0200, ai nn. 15705/11172.

Proprietario:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 06/04/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, in data 06/04/2005, ai nn. 44715/13438; registrato a Pordenone, in data 12/04/2005, ai nn. 2890/1T; trascritto a Pordenone, in data 14/04/2005, ai nn. 6272/4054.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.00.132

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di quattro fabbricati di cui tre bifamiliari ed uno monofamiliare e recinzioni

Rilascio in data 22/12/2000 al n. di prot. 9434

NOTE: Inizio Lavori 14.05.2002, Fine Lavori 11.12.2004 (All.13)

Certificato di collaudo depositato al n.28662 il 04.11.2003 (All.14)

Dichiarazione di rispondenza dei lavori eseguiti del 15.12.2004 (All.15)

Autorizzazione allo scarico n.AUTSC/13/2004 del 21.12.2004 (All.19)

Numero pratica: Denuncia di inizio attività in Variante alla C.E.n.00.132 (All.11 e 12)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne senza apportare variazione ai parametri urbanistici, riorganizzare l'edificio, ecc.

Presentazione in data 29/03/2004 al n. di prot. 6437

Numero pratica: Certificato di Abitabilità n.ABIT/1/2005 del 12.01,2005 prot.2004/072 (All.20)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura della loggia adiacente la cucina con struttura prefabbricata in alluminio

Regolarizzabili mediante: Rimozione o Sanatoria trattandosi di "Edilizia Libera"

Rimozione e smaltimento o Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in villino**

L'immobile fa parte di un unico intervento per la costruzione di quattro fabbricati di cui tre bifamiliari ed uno monofamiliare (negli elaborati progettuali nominato "unifamiliare A") che è l'oggetto della presente esecuzione.

Trattasi di villa unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, di forma regolare, struttura portante perimetrale in muratura e calcestruzzo, solai di piano in latero cemento, tetto in laterizio con linde a vista in legno e perline verniciate, manto in tegole laterizie. Tutte le pareti, internamente ed esternamente sono intonacate e tinteggiate.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale di mq.768; è completamente recintato e tenuto a prato (foto 1, 2 e 6), con ingressi pedonale e carraio.

Dalla loggia di ingresso si accede direttamente al soggiorno (foto 7) e da questo alla cucina (foto 8) ed al servizio igienico/lavanderia (foto 9); il sottoscala è adibito a ripostiglio (foto 10). Mediante la scala in calcestruzzo, con pedate rivestite in legno (foto 11) si raggiunge il primo piano comprendente tre camere da letto (foto 12, 13 e 14) ed il bagno (foto 15 e 16). Tutte le camere sono servite da ampie e comode terrazze e nel disimpegno è installato un condizionatore (foto 20). Con la scala retrattile (foto 17) si accede al sottotetto di fatto non praticabile causa l'insufficiente altezza (foto 18).

Il riscaldamento dei vani è del tipo a pavimento con circolazione d'acqua calda.

L'intervento è assentito con Concessione Edilizia n.00.132 del 22.12.2000 ed i lavori sono iniziati in data 14.5.2002 e DIA di Variante del 29.3.2004. Lavori ultimati, come da progetto approvato (da dichiarazioni del D.L. All.15), il 13.12.2004. Collaudo strutturale del 22.10.2003 (All. 14).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Via Umberto Santarelli n.10/h Brugnera (PN) - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scu- retti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: buone Note: Muri continui in cotto, intercapedine in cotto da cm.8 con in- terposto pannello isolante
Pavim. Interna	condizioni: buone Note: Piastrelle in ceramica monocottura nei vani a giorno, parchet- ti di legno di rovere lamellare nelle camere da letto
Pavim. Interna	Note: Le pareti divisorie interne all'abitazione sono in laterizio mi- nimo cm.8.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche condi- zioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso del- le vigenti normative Dich. di Conformità impianto elettrico del 20.7.2004 (All.16)
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: non rilevabili conformità: rispettoso delle vigenti normative Dich. di avvenuta installazione di pannelli solari del 30.9.2004 (All.18)
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: come da Autorizzazione allo scarico All.19 ; ispezionabilità : buona condizioni: buone con- formità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Dichiarazione di conformità impianti idrico, riscaldamento, gas e modulo termico del 16.11.2004 (All.17).



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore del lotto di terreno di pertinenza è ricompreso nel valore al metroquadrato del fabbricato sovraeretto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale p.T	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 1.300,00
Residenziale p.!	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 1.300,00
Logge e terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	16,50	€ 1.300,00

146,50

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Le misure sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Il valore del lotto di terreno di pertinenza e della comproprietà della viabilità di lottizzazione (è ricompreso nel valore al metroquadrato del fabbricato sovraeretto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 900,00 a € 1.300,00/mq

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



8.2 Valutazione corpi:**Abitazione in villino. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale p.T	65,00	€ 1.400,00	€ 91.000,00
Residenziale p.1	65,00	€ 1.400,00	€ 91.000,00
Logge e terrazze	16,50	€ 1.400,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.100,00
Valore corpo			€ 205.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 205.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in villino	Abitazione in villini [A7]	146,50	€ 205.100,00	€ 205.100,00

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%)

€ 30.765,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 171.335,00

Lotto: 002 - Negozio

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: **Negozio.**

Negozi, botteghe [C1] sito in Brugnera (PN) Via Santissima Trinità n.134

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 461, subalterno 6, scheda catastale T292336, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.143, superficie mq.150, rendita € 2.799,04

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 07/05/1997 accertamento ecls richiesta di allineamento prot.418/97 (n. 6052.2/1993)
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 22/12/1993 Divisione (n. 6052.1/1993)
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 Fusione - da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini:

Nord sub.5 spazi comuni, Ovest mapp.668, Est sub.4 BCNC e sub.2, Sud sub.10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Fatte salve le pareti in cartongesso che si considerano provvisorie e facilmente eliminabili e l'ubicazione della parete di separazione con l'altra unità immobiliare. Dette opere non hanno rilevanza ai fini della attribuzione della categoria e della classe nonché ai fini del calcolo della rendita catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Villa Varda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Si segnala il contratto preliminare di compravendita del 28.12.2016 (All.20bis) registrato a Pordenone il 27.01.2017 al n.1526 serie 1T ed ivi trascritto l'1.2.2017 ai nn.1605/1177 e 1606/1178, con il quale gli esecutati, ciascuno per quanto di propria spettanza, si obbligano a vendere tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato catastalmente distinto al Fg.23 mapp.461. Considerato che non risultano soddisfatti la gran parte dei patti e condizioni di cui all'art.8 e che la stipula della compravendita doveva avvenire entro e non oltre il 30.04.2017, termine abbondantemente trascorso, si ritiene che detto contratto preliminare sia quindi risolto per esplicita dichiarazione in esso contenuta.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Betteti Chiara in data 10/04/2009 ai nn.40/35; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2009 ai nn.946/5090; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;

Note: [REDACTED] terzo datore d'ipoteca.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 20/10/2011 ai nn.699/639; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2011 ai nn.15397/2729; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/10/2019 ai nn. 2611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2019 ai nn. 15968/11487.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non a conoscenza

Millesimi di proprietà: Non a conoscenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.24)

Indice di prestazione energetica: G

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:**Proprietario:**

[REDACTED]

proprietario ante ventennio al 20/05/1991.

Proprietario:

[REDACTED] Proprieta'

[REDACTED] Usufrutto

[REDACTED] Usuf. vitalizia subentrante

dal 20/05/1991 al 22/10/1993.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Buscio di Sacile, in data 20/05/1991, ai nn. 80234; trascritto a Pordenone, in data 14/06/1991, ai nn. 7044/5496.

Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

dal 03/02/1998 al 29/12/2009.

In forza di Denuncia di successione e riunione di usufrutto.

Proprietario:

[REDACTED] Proprieta` per

1/1 dal 29/12/2009 al 14/07/2015 . In forza di ricongiungimento di usufrutto; registrato a Pordenone, in data 29/12/2009, ai nn. PN0011465.

Proprietario:

[REDACTED] Proprieta` per 1/1

dal 14/07/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di separazione consensuale - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 14/07/2015, ai nn. 920/2015; trascritto a Pordenone, in data 30/07/2015, ai nn. 10057/7146.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1/2/82 dell'11.06.1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso attività commerciale e residenziale

Rilascio in data 11/06/1982 al n. di prot. 1015-2305

NOTE: Integrazioni al progetto esecutivo del 03.11.1982

Numero pratica: Variante del 29.03.1982 del 29/03/1982 (All.10)

Intestazione: [REDACTED]

Numero pratica: Richiesta di Variante in corso d'opera del 06.11.1982

Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità n.1/2/82 del 22.11.1982 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso negozio e servizi



15.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità nel prospetto Est: manca la porta sul retro del negozio

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Oneri e spese tecniche, in via prudenziale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozi**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso commerciale che al momento del sopralluogo eseguito il 3.07.2020 è risultata sfitta e probabilmente inutilizzata da qualche tempo; occupa parzialmente il piano terra di un edificio che comprende altre unità (un'altra ad uso commerciale e due ad uso residenziale) e che fronteggia Via Santissima Trinità a Brugnera n.132.

E' un unico vano (foto da 1 a 6), sebbene provvisoriamente suddiviso con pareti di cartongesso, della superficie complessiva lorda di mq.137 circa e con alcuni altri modesti vani (sottoscala-ripostiglio (foto 7), servizio igienico (foto 8) ed ex cella frigo (foto 9), per ulteriori mq. 10 circa, che sono stati ricavati al di sotto della scala esterna sul retro del fabbricato mediante pratica di "variante in corso d'opera", datata 5.11.1982, alla Concessione Edilizia n. 1/2/82 a cui è seguita "autorizzazione di abitabilità" datata 22.11.1982. Le vetrine e l' ingresso principale, che è al civico n.132, si affacciano su via Santissima Trinità; l' ingresso di servizio (foto 10) è posto sul retro, protetto da sottoportico, e lo si raggiunge attraverso il cortile (foto 11). Altezza interna del vano principale mt. 3,10.

Finiture: pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati.

Riscaldamento mediante pompa di calore (foto 10, 12 e 13) della quale non è stato possibile accertar il funzionamento.



Da notizie ricevute ma non potutesi verificare l'originario riscaldamento avveniva con ventil convettore tipo fancoil (foto 14) ora dismesso, alimentato dal generatore di calore (foto 15) ed ubicato nella cella termica accatastata quale "bene comune", ora funzionante solo per i due appartamenti.

I serramenti sono metallici con vetri termici (foto 16), la porta retro (foto 10) è dotata di cancello di sicurezza, le vetrine sono dotate di serranda avvolgibile (foto 2).

Dell'impianto elettrico, dotato di salvavita (foto 17), non è stata fornita alcuna certificazione al riguardo dell'effettiva sua regolarità.

Sono evidenti i segni lasciati sul soffitto e su una parete da una copiosa infiltrazione d'acqua (foto 18) proveniente dall'appartamento soprastante e senza dubbio risolta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,14

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo e gres condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione
-----------	---



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup lorda di pavimento	1,00	137,00	€ 950,00
Celle e wc	sup lorda di pavimento mq.10,00	0,50	5,00	€ 950,00

142,00

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [REDACTED];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 700,00 a € 1.050,00/mq.

[REDACTED]: da € 700,00 a € 1.200,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



16. Valutazione corpi:**Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	137,00	€ 950,00	€ 130.150,00
Celle e wc	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.900,00
Valore corpo			€ 134.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	142,00	€ 134.900,00	€ 134.900,00

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%)

€ 20.235,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **113.665,00**

Lotto: 003 - Negozio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio e magazzino.

Negozi, botteghe [C1] sito in Brugnera (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 461, subalterno 7, scheda catastale T145746, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.76, superficie mq.81, rendita € 1.487,60

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 07/05/1997 accertamento ecls richiesta di allineamento prot.418/97
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 22/12/1993 divisione (n. 6052.1/1993)
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini: Nord, Sud ed Est facciate perimetrali, Ovest sub.6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta`
per 1/1

Foglio 23, particella 461, subalterno 8, scheda catastale T145747, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq.39, superficie mq.48, rendita € 108,77

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 07/05/1997 accertamento ecls richiesta di allineamento prot.418/97
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 22/12/1993 divisione (n. 6052.1/1993)
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini: Nord, Sud e Ovest facciate perimetrali, Est mapp.300

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: fatta salva l'ubicazione della parete di separazione con l'altra unità immobiliare che comunque non ha rilevanza ai fini della attribuzione della categoria e della classe nonché ai fini del calcolo della rendita catastale.



18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali**Importanti centri limitrofi:** Sacile.**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.**Attrazioni storiche:** Villa Varda.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**19. STATO DI POSSESSO:****Occupato da** [REDACTED] **con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2004 con cadenza mensile (All.30 fornito dall'amministratore di sostegno [REDACTED]).**

A modifica di quanto pattuito con il contratto anzidetto, il canone mensile è stato successivamente con l'accordo di riduzione del canone mensile del 04.04.2011 ad € 750,00 (All.30bis) e confermato dal conduttore in occasione del sopralluogo sul verbale (All.2) senza peraltro produrre alcun documento scritto.

Il suddetto canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 05/01/2005 ai nn.72 Mod.III

Tipologia contratto: commerciale

Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**Si segnala** il contratto preliminare di compravendita del 28.12.2016 (All.20bis) registrato a Pordenone il 27.01.2017 al n.1526 serie 1T ed ivi trascritto l'1.2.2017 ai nn.1605/1177 e 1606/1178, con il quale gli esecutati, ciascuno per quanto di propria spettanza, si obbligano a vendere tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato catastalmente distinto al Fig.23 mapp.461. Considerato che non risultano soddisfatti la gran parte dei patti e condizioni di cui all'art.8 e che la stipula della compravendita doveva avvenire entro e non oltre il 30.04.2017, termine abbondantemente trascorso, si ritiene che detto contratto preliminare sia quindi risolto per esplicita dichiarazione in esso contenuta.**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 10/04/2009 ai nn. 40/35; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2009 ai nn.5090/946; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 20/10/2011 ai nn.699/639; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2011 ai nn.15397/2729; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: ruolo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn.6385/1027; Importo ipoteca: €



73.103,58; Importo capitale: € 36.551,79. Note: Solo sul sub.7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/10/2019 ai nn.2611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2019 ai nn. 15968/11487.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio e magazzino

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non a conoscenza

Millesimi di proprietà: Non a conoscenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto, malgrado le richieste, non sono stati consegnati al sottoscritto i documenti necessari per la redazione (All.31).

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:

Proprietario:

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 20/05/1991.

Proprietario:

[REDACTED] Proprietario
[REDACTED] Usufrutto
[REDACTED] usufr. vitalizia subentrante dal 20/05/1991 al 02/03/1998.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Buscio di Sacile, in data 20/05/1991, ai nn. 80234; trascritto a Pordenone, in data 14/06/1991, ai nn. 7044/5496.

Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 03/02/1998 al 29/12/2009.

In forza di Denuncia di successione e riunione di usufrutto.

Proprietario:

[REDACTED]
dal 29/12/2009 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Pordenone, in data 29/12/2009, ai nn. PN0011465.



23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1/2/82 dell'11.06.1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso attività commerciale e residenziale

Rilascio in data 11/06/1982 al n. di prot. 1015-2305

NOTE: Integrazioni al progetto esecutivo del 03.11.1982

Numero pratica: Variante del 29.03.1982 del 29/03/1982 (All.10)

Intestazione: [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità n.1/2/82 del 22.11.1982 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso negozio e servizi

Numero pratica: Licenza di costruzione n.2712/70 del 24.02.1970 (All.16)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di garage

NOTE: Per l'unità immobiliare sub.8

Numero pratica: Concessione Edilizia n.12/7/93 del 03/06/1996 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Lavori di cambio di destinazione d'uso locali da magazzino in laboratorio, servizi e magazzino, e tettoia coperta ad uso magazzino in garage per due posti auto coperti

Abitabilità del 18.01.1994 pratica n.12/7/93 (All.18)

NOTE: Per l'unità immobiliare sub.8

23.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Limitatamente per l'unità immobiliare sub.7, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- difformità dimensionali della tettoia retrostante il fabbricato principale;
- internamente c'è lieve difformità dell'ubicazione della parete di separazione con l'altra unità immobiliare e della suddivisione/destinazione d'uso del vano di servizio igienico che in progetto è destinato a centrale termica.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

In via prudenziale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare sub.7.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare sub.8.

23.2 Conformità urbanistica**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO



banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Negozi e magazzino**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio, ubicata al piano terra di un complesso immobiliare comprendente altre unità ad uso commerciale e residenziale, in Brugnera Via Santissima Trinità n. 134 e di altro fabbricato limitrofo ad uso laboratorio, isolato e con accesso dal cortile.

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in parola, è stato ristrutturato ed ampliato con la Concessione Edilizia n. 1/2/82 e Variante del 29.3.1982 a cui è seguita "autorizzazione di abitabilità" datata 22.11.1982. Al momento del sopralluogo eseguito il 07.08.2020 gli immobili risultano entrambi affittati alla Soc. Panificio Lucchese s.n.c. (vedasi punto 19).

Il negozio (Sub.7) si compone di un vano principale destinato alla vendita (foto da 1 a 5) della superficie lorda di mq.70 circa (trattandosi di vano completamente arredato ed attrezzato in sopralluogo non è stato possibile accertare le sue effettive dimensioni). L'affaccio principale è su via Santissima Trinità ed è dotato di vetrine con serramenti in alluminio e con le porte di ingresso e di uscita comandate elettricamente (foto 6). I vani retrostanti sono destinati a magazzino (foto 7), spogliatoio (foto 8) e servizio igienico con anti WC (foto 9) per ulteriori mq.28 di superficie lorda complessiva. Tutti i pavimenti sono in piastrelle. La produzione di acqua calda ed il riscaldamento sono autonomi, con caldaia (foto 10) installata nello spogliatoio per l'acqua calda e pompa di calore (foto 11) con terminali nel negozio (foto 12) per il riscaldamento.

Da notizie ricevute ma non potutesi verificare l'originario riscaldamento avveniva era alimentato dal generatore di calore ubicato nella cella termica accatastata quale "bene comune", ora funzionante solo per i due appartamenti.

La tettoia retrostante sebbene accatastata assieme all'unità immobiliare in parole, è di fatti provvisoriamente suddivisa al fine di concedere accesso alla centrale termica ed all'adiacente unità commerciale. Comunque la superficie complessiva della tettoia è di mq.27. Altezza interna del vano principale mt.3,10.

Finiture: piastrelle di seminato di marmo, pareti e soffitti intonacati, impianti sottotraccia. Si sono riscontrati i segni lasciati sul soffitto dello spogliatoio da una probabile infiltrazione d'acqua (foto 10) proveniente dall'appartamento soprastante e senza dubbio ora risolta.

Attraverso il porticato retrostante (foto 2) che si affaccia sul cortile comune, si raggiunge il Laboratorio (Sub.8): trattasi di un fabbricato ad unico piano fuori terra con copertura a due falde, originariamente adibito a laboratorio di pasticceria ma attualmente tenuto a deposito; comprende un vano spogliatoio, il magazzino ed il servizio igienico. Il manufatto è stato autorizzato con la Concessione Edilizia n.12/7/93 a cui è seguita l'Agibilità in data 18.1.1994.

La superficie lorda complessiva è di mq.46 circa, le altezze interne mt.2,80 e 3,10 in banchina, mt.3,50 al colmo. Privo di riscaldamento e probabilmente anche di vuoto sanitario a pavimento.

Finiture: piastrelle in gres, porte in ferro.

Si riscontrano infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **graniglia di marmo e gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 1.000,00
Retro	sup lorda di pavimento mq.28,00	0,50	14,00	€ 1.000,00
Porticato	sup lorda di pavimento mq.27,00	0,30	8,10	€ 1.000,00
Laboratorio/magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	46,00	€ 700,00

138,10



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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Brugnera; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, [REDACTED].

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 700,00 a € 1.050,00/mq. Borsino Immobiliare: da € 700,00 a € 1.200,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

24. Valutazione corpi:**Negozi e magazzino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	70,00	€ 1.000,00	€ 70.000,00
Retro	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Porticato	8,10	€ 1.000,00	€ 8.100,00
Laboratorio/magazzino	46,00	€ 700,00	€ 32.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.300,00
Valore corpo			€ 124.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi e magazzino		138,10	€ 124.300,00	€ 124.300,00

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%)

€ 18.645,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.655,00



Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

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: Appartamento con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brugnera (PN) Via Santissima Trinità n.134

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà`
per 1/1

Foglio 23, particella 461, subalterno 2, scheda catastale T145743, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie mq.192, escluse aree scoperte mq.182, rendita € 503,55

Derivante da:

- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione - da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 07/05/1997 accertamento ecls legge 154/88 (n.1168/B.3/1987)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 02/06/1997 in atti dal 02/06/1997 ristrutturazione (n. C00795.1/1997)
- Variazione del 16/12/2013 protocollo n. PN0152185 in atti dal 16/12/2013 G. A. F. codifica piano incoerente (n.31440.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord, Est e Sud facciate perimetrali; Ovest con il sub.3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà`
per 1/1

Foglio 23, particella 461, subalterno 10, scheda catastale T151765, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.41, superficie mq.44, rendita € 76,23

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 07/05/1997 accertamento ecls richiesta di allineamento prot.418/97
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 22/12/1993 divisione (n. 6052.1/1993)
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini: Nord sub.6, Est sub.5 corte comune, Sud sub.9, Ovest mapp.499



Conformità catastale:

Limitatamente al sub. 2 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dei vani è totalmente difforme e manca la scala interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale del sub.2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale del sub.10 sebbene l'ubicazione dei portoni sia arretrata rispetto al profilo indicato sulla scheda catastale. Questa situazione comporterebbe la diminuzione della consistenza catastale indicata in visura.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Sacile

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza

Attrazioni storiche: Villa Varda

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/09/2019 per l'importo di € 550,00 con cadenza mensile (All.37) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/09/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Si segnala il contratto preliminare di compravendita del 28.12.2016 (All.20bis) registrato a Pordenone il 27.01.2017 al n.1526 serie 1T ed ivi trascritto l'1.2.2017 ai nn.1605/1177 e 1606/1178, con il quale gli esecutati, ciascuno per quanto di propria spettanza, si obbligano a vendere tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato catastalmente distinto al Fg.23 mapp.461. Considerato che non risultano soddisfatti la gran parte dei patti e condizioni di cui all'art.8 e che la stipula della compravendita doveva avvenire entro e non oltre il 30.04.2017, termine abbondantemente trascorso, si ritiene che detto contratto preliminare sia quindi risolto per esplicita dichiarazione in esso contenuta.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 10/04/2009 ai nn.40/35; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2009 ai nn.5090/946; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 20/10/2011 ai nn.699/639; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2011 ai nn. 15397/2729; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/05/2015 ai nn.6385/1027; Importo ipoteca: € 73.103,58; Importo capitale: € 36.551,79; Note: Relativa al sub.2 e al sub.10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/10/2019 ai nn. 2611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2019 ai nn. 15968/11487.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con autorimessa

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non a conoscenza

Millesimi di proprietà: Non a conoscenza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.38)

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED]
proprietario ante ventennio al 20/05/1991.

Proprietario:

[REDACTED] Proprieta`
[REDACTED] Usufrutto
[REDACTED] usufr. vitalizia subentrante
dal 20/05/1991 al 02/03/1998.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Buscio di Sacile, in data 20/05/1991, ai nn. 80234; trascritto a Pordenone, in data 14/06/1991, ai nn. 7044/5496.

Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 03/02/1998 al 29/12/2009.

In forza di Denuncia di successione e riunione di usufrutto.

Proprietario:

[REDACTED] BG9940 Proprieta`
dal 29/12/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Pordenone, in data 29/12/2009, ai nn. PN0011465.



31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1/2/82 dell'11.06.1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso attività commerciale e residenziale

Rilascio in data 11/06/1982 al n. di prot. 1015-2305

NOTE: Integrazioni al progetto esecutivo del 03.11.1982

Numero pratica: Variante del 29.03.1982 del 29/03/1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Numero pratica: Autorizzazione edilizia n.96076 del 10/06/1996 (All.13)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione straordinaria di edificio residenziale e realizzazione di portico di pertinenza a copertura della terrazza

NOTE: Segue Variante n.96079-1 del 04.03.1997 (All.14) e Abitabilità n.96076 e 96079-1 del 07.05.1997 (All.15)

NOTE: Limitatamente per l'immobile sub.2

Numero pratica: Concessione Edilizia n.12/7/93 del 03/06/1993 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Lavori di cambio di destinazione d'uso locali da magazzino in laboratorio, servizi e magazzino, e tettoia coperta ad uso magazzino in garage per due posti auto coperti

Agibilità del 18/01/1994 pratica 12/7/93 (All.18)

NOTE: Limitatamente per l'immobile sub.10

Numero pratica: Sanatoria prot.3172 del 29/03/1986 (All.19)

relativa alla: Tettoia chiusa ad uso magazzino per attività commerciale realizzata in assenza di Concessione Edilizia

31.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- difformità di prospetto Est: diversa forma, numero e ubicazione delle finestre, nonché la pensilina a copertura della terrazza sud al secondo piano non risulta autorizzata

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

In via prudenziale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Limitatamente al sub.10 si dichiara la conformità edilizia sebbene l'ubicazione dei portoni sia arretrata rispetto al profilo indicato sull'elaborato progettuale.

31.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con autorimessa**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al primo ed al secondo piano di un complesso immobiliare comprendente altre unità ad uso commerciale e residenziale, con ingresso principale dal vano scala al civico n. 132/A di Via Santissima Trinità a Brugnera. Il lotto comprende inoltre la porzione di un altro fabbricato limitrofo, ad uso autorimessa per due auto, realizzato in aderenza al fabbricato principale e con accesso dal retrostante cortile comune.

Al momento del sopralluogo eseguito il 7 Agosto 2020 entrambe le unità sono risultate occupate da [REDACTED] con contratto di locazione di natura transitoria, per immobile arredato, scadente il 30.9.2020.

All'appartamento (Sub.2) si accede attraverso il vano scala (foto 4) al civico 123/A (foto 3), al primo piano si sviluppa la zona giorno che comprende un unico vano di ingresso-soggiorno (foto 5) ove è ubicata la scala in legno (foto 8) che disimpegna il piano superiore, un bagno con antibagno (foto 7) e la cucina (foto 6). Questo piano è servito da terrazza a Nord e da terrazza a Sud (foto 19), questa coperta con porticato in legno realizzato con C.E. 96.076 ma intaccato da incendio (foto 20) che ha ridotto lo spessore di alcune travi. Mediante la scala d'ingresso, ovvero più comodamente attraverso l'anzidetta scala interna, si accede al piano superiore che comprende tre camere da letto (foto 10, 11 e 12), una con accesso al terrazzino Sud coperto con pensilina in legno e materiale traslucido (foto 18), e l'ampio bagno (foto 13 e 14) dotato di box doccia e vasca da bagno.

Tutti i vani sono disimpegnati da un ampio corridoio (foto 9) con accesso al terrazzo Nord. La superficie lorda complessiva è di mq.190,00 circa, e mq.50,00 di terrazze, le altezze interne mt.2,75 al piano primo e mt.2,70 al piano secondo.

Il riscaldamento dei vani avviene mediante radiatori lamellari in ghisa (foto 16), alimentati dalla caldaia (foto 15), che serve anche l'altro appartamento ed è ubicata nella cella termica accatastata quale "bene comune". In sopralluogo è stato riferito che l'impianto a pannelli solari è da tempo dismesso.

Condizionatori dichiarati non funzionanti.

Pavimenti in piastrelle al primo piano ed in parquet di legno al secondo piano.

Serramenti esterni in legno bisognosi di manutenzione e tapparelle avvolgibili in alluminio.

In sopralluogo non c'è stata possibilità di accedere al sottotetto che, da dichiarazione dell'inquilino, risulta essere non più che una intercapedine.

Il tetto è a due falde con compluvio al centro del fabbricato; è evidente un'infiltrazioni d'acqua piovana in linda Est (foto 21).

Autorimessa (Sub. 10)

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso autorimessa, non fisicamente separata dall'altra porzione identificata dal Sub. 9, alla quale si accede dal retrostante cortile comune.

E' una modesta costruzione ad un piano con struttura di legno (foto 22 e 26), tamponamento perimetrale in blocchi di cemento solo in parte intonacati e manto di copertura in lastre ondulate probabilmente di Eternit (foto 25), superiormente ricoperto con guaina catramata (foto 23). Il pavimento è in battuto di cemento; i portoni, del tipo basculante, sono in lamiera (foto 24). E'privo di impianti tecnologici. Questo immobile, realizzato in assenza di concessione edilizia, è stato sanato con la Pratica di Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n.180/86 prot. 3172 del 29.3.1986 alla quale è seguita, per questa parte, la pratica di cambio di destinazione d'uso n.12/7/93 del 11.2.1993 e successiva Agibilità n. 12/7/93 del 18.1.1994.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 al primo piano, 2,70 al secondo piano

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro con- dizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: Benché richie- sta non è stata fornita alcuna certificazione
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas metano diffusori: termo- sifoni condizioni: non rilevabili conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	175,00	€ 700,00
Terrazze	sup lorda di pavimento mq.50,00	0,25	12,50	€ 700,00
			187,50	

Accessori:

Appartamento con

autorimessa

1. Autorimessa

Identificato al n. sub.10

Posto al piano T

Svilupa una superficie complessiva di 38,40 mq

Valore a corpo: **€ 10.000,00****32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [REDACTED];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 650,00 a € 900,00/mq.

Borsino Immobiliare: da € 650,00 a € 1.100,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



32. Valutazione corpi:**Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	175,00	€ 700,00	€ 122.500,00
Terrazze	12,50	€ 700,00	€ 8.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.250,00
Valore corpo			€ 131.250,00
Valore accessorio (autorimessa)			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 141.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	187,50	€ 141.250,00	€ 141.250,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 21.187,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Ripristino danni provocati da incendio alla tettoia

€ 3.000,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 114.563,00

Lotto: 005 - Appartamento con deposito

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: Appartamento con deposito.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brugnera (PN) Via Santissima Trinità n.134

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 461, subalterno 3, scheda catastale T145745, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq.85, escluse aree scoperte mq.72, rendita € 232,41

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 07/05/1997 accertamento e cls legge 154/88
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione - da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini: Nord su e ovest facciate perimetrali, Est sub.3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 23, particella 461, subalterno 9, scheda catastale T145749, indirizzo Via Santissima Trinità n.134, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.40, superficie mq.43, rendita € 80,57

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 07/05/1997 accertamento e cls richiesta di allineamento prot.418/97
- Variazione del 22/10/1993 in atti dal 22/12/1993 divisione
- Variazione del 07/04/1987 in atti dal 22/12/1993 fusione - da area urbana a NC (n.1168/B.1/1987)

Confini: Nord sub.10, Sud, Est ed Ovest facciate perimetrali

Conformità catastale:

Limitatamente al sub.3 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa ubicazione della parete divisoria tra le due camere; trasformazione di una porta del soggiorno in finestra. Dette irregolarità non hanno rilevanza ai fini della attribuzione della categoria e della classe nonché ai fini del calcolo della rendita catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale del sub.3 e del sub.9.



34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Villa Varda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 19/09/2019 per l'importo di € 450,00 con cadenza mensile (All.45) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: transitorio, scadenza 30/09/2020

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

Si segnala il contratto preliminare di compravendita del 28.12.2016 (All.20bis) registrato a Pordenone il 27.01.2017 al n.1526 serie 1T ed ivi trascritto l'1.2.2017 ai nn.1605/1177 e 1606/1178, con il quale gli esecutati, ciascuno per quanto di propria spettanza, si obbligano a vendere tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato catastalmente distinto al Fg.23 mapp.461. Considerato che non risultano soddisfatti la gran parte dei patti e condizioni di cui all'art.8 e che la stipula della compravendita doveva avvenire entro e non oltre il 30.04.2017, termine abbondantemente trascorso, si ritiene che detto contratto preliminare sia quindi risolto per esplicita dichiarazione in esso contenuta.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Chiara Betteti in data 10/04/2009 ai nn. 40/35; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2009 ai nn. 5090/946; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio Betteti Chiara in data 20/10/2011 ai nn. 699/639; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2011 ai nn.15397/2729; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/10/2019 ai nn.2611 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2019 ai nn.15968/11487.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con deposito



37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificato
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non a conoscenza
Millesimi di proprietà: Non a conoscenza
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.46)
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 20/05/1991.

Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria`
 [REDACTED] Usufrutto
 [REDACTED] usufr. vitalizia subentrante dal 20/05/1991 al 02/03/1998.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Buscio di Sacile, in data 20/05/1991, ai nn.80234; trascritto a Pordenone, in data 14/06/1991, ai nn. 7044/5496.

Proprietario:

[REDACTED]
 [REDACTED] dal 03/02/1998 al 29/12/2009. In forza di Denuncia di successione e riunione di usufrutto.

Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria` dal 29/12/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Ricongiungimento di usufrutto; registrato a Pordenone, in data 29/12/2009, ai nn. PN0011465.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.1/2/82 dell'11.06.1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento ad uso attività commerciale e residenziale

Rilascio in data 11/06/1982 al n. di prot. 1015-2305

NOTE: Integrazioni al progetto esecutivo del 03.11.1982

Numero pratica: Variante del 29.03.1982 del 29/03/1982 (All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia n.12/7/93 del 03/06/1993 (All.17)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Lavori di cambio di destinazione d'uso locali da magazzino in laboratorio, servizi e ma-



gazzino, e tettoia coperta ad uso magazzino in garage per due posti auto coperti
 Agibilità del 18/01/1994 pratica 12/7/93 (All.18)
 NOTE: Per l'unità immobiliare sub.9

Numero pratica: Sanatoria prot.3172 del 29/03/1986 (All.19)
 relativa al ricavo di un alloggio autonomo al piano primo (sub.3) ed alla realizzazione della tettoia
 chiusa (sub.9) realizzata in assenza di Concessione Edilizia.

39.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare è priva di abitabilità
- difformità di prospetto Nord e Sud per fori di porte e finestre di diversa dimensione e ubicazione

Regularizzabile mediante: Pratica di sanatoria

Oneri e spese tecniche, in via prudenziale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare sub.3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare sub.10

39.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

39.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con deposito**

Il lotto comprende un appartamento ad uso residenziale (sub.3), ubicato al primo piano di un edificio che comprendente altre unità immobiliari e la porzione di un altro fabbricato limitrofo, ad uso deposito (sub.9) realizzato sul retro ed in aderenza al fabbricato principale.

All'appartamento si accede dal cortile retrostante l'edificio residenziale al civico n.134 attraverso la scala esterna e l'ampio terrazzo, originariamente coperto, ma della originaria copertura ora rimane solamente la struttura in legno (foto 3 e 4) esposta alle intemperie.

Si sviluppa unicamente su parte del primo piano, ha per copertura il tetto in laterizio a due falde con manto in tegole e si compone di un vano giorno (ingresso soggiorno e cucina, foto 6 e 7) e, nella zona notte, due camere (foto 9 e 10) di cui una con accesso alla terrazza fronte strada, ed il bagno con box doccia (foto 11 e 12). Serramenti esterni in legno e tapparelle avvolgibili in alluminio.

I serramenti esterni di porte e finestre sono in legno con vetri termici ed oscuri, bisognosi di manutenzione (foto 5), pavimenti in piastrelle e parquet a quadrotti lamellari di legno nelle due camere.

Il riscaldamento dei vani avviene mediante radiatori lamellari in acciaio, per la maggior parte intaccati dalla ruggine (foto 13), e alimentati dalla caldaia (foto 14), che serve anche l'altro appartamento ed è ubicata nella cella termica accatastata quale "bene comune". In sopralluogo è stato riferito che l'impianto a pannelli solari è da tempo dismesso.

Al momento del sopralluogo eseguito il 7 Agosto 2020, l'appartamento e la pertinenza tettoia chiusa ad uso deposito risultano occupate da [REDACTED], con contratto di locazione di natura transitoria, per immobile arredato, scadente il 30.9.2020.

Si rileva la diffusa presenza di muffa nel vano giorno (foto 8) e nelle due camere da letto (foto 9) anche se, come risulta dalla documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le murature perimetrali dovrebbero essere state realizzate in calcestruzzo da cm. 30 di spessore, con parete laterizia interna da cm. 15 ed interposto isolamento di stiferite da cm.3.

Alla porzione di fabbricato ad uso deposito non fisicamente separata dall'altra porzione identificata dal Sub.10, si accede dal retrostante cortile comune; trattasi di una modesta costruzione ad un piano con struttura di legno (foto 16), tamponamento perimetrale in blocchi di cemento solo in parte intonacati e manto di copertura in lastre ondulate, probabilmente di Eternit (foto 16), superiormente ricoperto con guaina catramata (foto 15). Il pavimento è in battuto di cemento. E'privo di impianti tecnologici.

Questo immobile, realizzato in assenza di concessione edilizia, è stato sanato con la Pratica di Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 180/86 prot. 3172 del 29.3.1986 con la quale si sanava anche la "formazione di un alloggio autonomo al P.1 in difformità alla concessione edilizia n. 1/2/82". Da un appunto manoscritto rinvenuto nella documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico comunale, si apprende che in data 24.10.2019 è stato rifiutato il rilascio del certificato di idoneità alloggiativa in quanto necessita sanatoria.

La planimetria catastale allegata non corrisponde al rilievo eseguito dal sottoscritto in sopralluogo; infatti eseguito il rilievo in loco delle dimensioni dell'appartamento lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità: diversa ubicazione della parete divisoria tra le due camere; trasformazione di una porta del soggiorno in finestra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non rilevabili conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 600,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,25	14,50	€ 600,00

84,50



Accessori:

Appartamento con deposito

1. Tettoia coperta/deposito Identificato al n. sub.9
Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq
Valore a corpo: **€ 8.000,00**

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Brugnera;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [REDACTED];
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 650,00 a € 900,00/mq.
Borsino Immobiliare: da € 650,00 a € 1.100,00/mq.;
Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



40. Valutazione corpi:

Appartamento con deposito. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia coperta/deposito
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Terrazza	14,50	€ 600,00	€ 8.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.700,00
Valore corpo			€ 50.700,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 58.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con deposito	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia coperta/deposito	84,50	€ 58.700,00	€ 58.700,00

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%)

€ 8.805,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.895,00

ALLEGATI:**LOTTO 1**

1. Decreto di nomina
2. Verbale di primo accesso all'immobile
3. Estratto di matrimonio
4. Estratto di Mappa
5. Estratto dal Piano Regolatore e NTdA
6. Visura catastale Fabbricati Fg.25 mapp.1088
7. Visura catastale Terreni Fg.25 mapp.1088
8. Visura catastale Terreni Fg.25 mapp.1096
9. Planimetria catastale
10. Concessione Edilizia n.00.132 del 22.12.2000
11. DIA di Variante 29.03.2004
12. Elaborati grafici DIA di Variante 29.03.2004
13. Fine lavori
14. Certificato di collaudo
15. Dichiarazione di rispondenza dei lavori eseguiti
16. Conformità impianto elettrico
17. Conformità impianto idrico e termico
18. Dichiarazione installazione pannelli solari
19. Autorizzazione allo scarico
20. Abitabilità
21. Atto di provenienza
22. Atto di costituzione di servitù
23. Visura ipotecaria
24. Documentazione fotografica

FASCICOLO GENERALE LOTTI 2-3-4-5

1. Decreto di nomina
2. Verbali di sopralluogo
3. Estratto di matrimonio
4. Atto di provenienza: donazione del 20.05.1991
5. Estratto di Mappa
6. Estratto dal Piano Regolatore e NTdA
7. Visura catastale Terreni Fg.23 mapp.461
8. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
9. Concessione Edilizia n.1/2/82 dell'11.06.1982
10. Variante del 29.03.1982
11. Richiesta di abitabilità del 28.10.1982
12. Abitabilità del 22.11.1982 pratica 1/2/82
13. Autorizzazione Edilizia n.96076 del 10.06.1996
14. Variante n.96076-1 del 04.03.1997
15. Abitabilità n.96076 e 960706-1 del 07.05.1997
16. Licenza di costruzione n.2712/70 del 24.02.1970
17. Concessione Edilizia n.12/7/93 del 03.06.1993
18. Agibilità del 18.01.1994 pratica n.12/7/93
19. Sanatoria prot.3172 del 29.03.1986
20. Visure ipotecarie
- 20bis. Contratto preliminare di compravendita



LOTTO 2

21. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.6
22. Planimetria catastale
23. Atto di provenienza: Verbale di separazione e donazione
24. Attestato di prestazione energetica
25. Documentazione fotografica

LOTTO 3

26. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.7
27. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.8
28. Planimetria catastale sub.7
29. Planimetria catastale sub.8
30. Contratto di locazione
- 30bis. Accordo di riduzione canone di locazione
31. Richiesta documentazione per APE
32. Documentazione fotografica

LOTTO 4

33. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.2
34. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.10
35. Planimetria catastale sub.2
36. Planimetria catastale sub.10
37. Contratto di locazione
38. Attestato di prestazione energetica
39. Documentazione fotografica

LOTTO 5

40. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.3
41. Visura catastale Fabbricati Fg.23 mapp.461 sub.9
42. Planimetria catastale sub.3
43. Planimetria catastale sub.9
44. Planimetria catastale con manoscritto
45. Contratto di locazione
46. Attestato di prestazione energetica
47. Documentazione fotografica

Data generazione: 13 Ottobre 2020

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

