

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2018-2 SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **5/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001

APPARTAMENTO SUB 2 CON POSTO AUTO SCOPERTO SUB 38.

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 2, indirizzo Via N.Sauro 8/B, interno 2, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie catastale 59, rendita € 442.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 38, indirizzo Via N.Sauro 8/B, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie catastale 12, rendita € 30.87

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 10/01/2014, canone euro 480 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 20/01/2014 ai nn.21 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 31/01/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro _____; A rogito di notaio Gerardi in data 10/03/2009 rep.n. 53422; Iscritta a Pordenone in data 03/04/2009 ai nn. 4416/838; Importo ipoteca: € 384000,00; Importo capitale: € 240000,00; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anzichè 15.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito cooperativo contro _____ ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anzichè 15.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro _____ ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare € 489,57

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: _____ dal 10/03/2009 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gerardi, in data 10/03/2009, rep.n. 53421; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2009, ai nn. 4415/2969.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 8872

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: voltura intestazione
Rilascio in data 13/02/2007 al n. di prot. 57879

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche varie
Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 66655

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 13/01/2009 al n. di prot. 74120/2008

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio, con posto auto scoperto pertinenziale. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiatesta, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in

piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. il posto auto scoperto è pavimentato in asfalto. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2006. Le parti comuni condominiali comprendono viabilità interna asfaltata, spazi a parcheggio e a verde, impianto di fognatura.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	51,50	1,00	51,50	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	A corpo	12,50	1,00		€ 4.000,00
giardino esclusivo	A corpo		1,00		€ 2.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Pordenone zona D1 quartiere Torre abitazioni civili stato normale valori unitari mq 710 - 970, borsino FIAIP appartamenti usato Torre valori unitari mq 600-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	51,50	€ 950,00	€ 48.925,00
Poggiolo	2,10	€ 950,00	€ 1.995,00
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	12,50	€ 4.000,00	€ 4.000,00
giardino esclusivo	0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.870,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 8.670,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 49.200,00**

Lotto: 002

APPARTAMENTO SUB 7 CON POSTO AUTO SCOPERTO SUB 42.

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 7, indirizzo Via N.Sauro 8/B, interno 7, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 66, rendita € 442.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 42, indirizzo Via N.Sauro 8/B, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.87

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 10/07/2019 canone euro 490 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 10/08/2019 ai nn.7261. Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 15/07/2023

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

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro _____; A rogito di notaio Gerardi in data 10/03/2009 rep.n. 53422; Iscritta a Pordenone in data 03/04/2009 ai nn. 4416/838; Importo ipoteca: € 384000,00; Importo capitale: € 240000,00; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anziché 15.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito cooperativo contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anziché 15.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro _____

; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare euro 410,81

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

14. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 10/03/2009 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gerardi, in data 10/03/2009, rep.n. 53421; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2009, ai nn. 4415/2969.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 8872

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: voltura intestazione
Rilascio in data 13/02/2007 al n. di prot. 57879

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche varie
Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 66655

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 13/01/2009 al n. di prot. 74120/2008

15.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio, con posto auto scoperto pertinenziale. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. il posto auto scoperto è pavimentato in asfalto. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2006. Le parti comuni condominiali comprendono viabilità interna asfaltata, spazi a parcheggio e a verde, impianto di fognatura.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	A corpo	1,00	12,50	€ 4.000,00
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	A corpo	1,00		€ 2.000,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Pordenone zona D1 quartiere Torre abitazioni civili stato normale valori unitari mq 710 - 970, borsino FIAIP appartamenti usato Torre valori unitari mq 600-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

16.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO SUB 7 CON POSTO AUTO SCOPERTO SUB 42.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	60,00	€ 950,00	€ 57.000,00
Poggiolo	1,20	€ 950,00	€ 1.140,00
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	12,50	€ 4.000,00	€ 4.000,00
giardino esclusivo	0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.090,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.790,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.300,00**

Lotto: 003
APPARTAMENTO SUB 9 CON POSTO AUTO SCOPERTO SUB 44.

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 9, indirizzo Via N.Sauro 8/B, interno 9, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 56, rendita € 442.86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1850, subalterno 44, indirizzo Via N.Sauro 8/B, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 30.87

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 23/09/2014 canone euro 480 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 15/10/2014 ai nn.4124 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 30/09/2022.

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

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro _____; A rogito di notaio Gerardi in data 10/03/2009 rep.n. 53422; Iscritta a Pordenone in data 03/04/2009 ai nn. 4416/838; Importo ipoteca: € 384000,00; Importo capitale: € 240000,00; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anzichè 15.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito cooperativo contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69; Note: Nella relazione notarile è stato errato il foglio di mappa, indicato come 40 anzichè 15.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro _____; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a

Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: sono da versare euro 464,61

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

22. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 10/03/2009 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gerardi, in data 10/03/2009, rep.n. 53421; trascritto a Pordenone, in data 03/04/2009, ai nn. 4415/2969.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 8872

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: voltura intestazione
Rilascio in data 13/02/2007 al n. di prot. 57879

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche varie
Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 66655

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 13/01/2009 al n. di prot. 74120/2008

23. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano primo di un condominio, con posto auto scoperto pertinenziale. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. L'accesso avviene tramite il vano scale condominiale e non c'è impianto ascensore. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. il posto auto scoperto è pavimentato in asfalto. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2006. Le parti comuni condominiali comprendono viabilità interna asfaltata, spazi a parcheggio e a verde, impianto di fognatura.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	A CORPO	12,50	1,00		€ 4.000,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Pordenone zona D1 quartiere Torre abitazioni civili stato normale valori unitari mq 710 - 970, borsino FIAIP appartamenti usato Torre valori unitari mq 600-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	54,00	€ 950,00	€ 51.300,00
Poggiolo	2,10	€ 950,00	€ 1.995,00
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	12,50	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.245,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 8.745,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.500,00

Beni in **Roveredo In Piano (PN)**
Via Colombo

Lotto: 004

APPARTAMENTO SUB 7 CON POSTO AUTO SCOPERTO.

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1746, subalterno 7, indirizzo Via Colombo 16B, interno 3, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 64, rendita € 379.60

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 09/09/2020 canone euro 450 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Pordenone il 16/09/2020 ai nn.2641Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 08/09/2024

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

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 21/12/2004 rep.n. 41029; Iscritta a Pordenone in data 23/12/2004 ai nn. 21051/4497; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 120000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 05/06/2009 rep.n. 45909; Iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 8032/1463; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore di _____ contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17360/11849; annotazione a trascrizione n.

1168/125 del 26-01-2021 derivante da sentenza di condanna del 28-11-2020 rep. 5817 Tribunale di Treviso.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 ai nn. 12 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

30. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 21/12/2004 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 21/12/2004, rep.n. 41028; trascritto a Pordenone, in data 23/12/2004, ai nn. 21050/13929.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 11/11/2002 al n. di prot. 2002/125

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 01/10/2004 al n. di prot. 2004/202

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 22/12/2004 al n. di prot. 23290

31. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano primo di un condominio, con posto auto scoperto pertinenziale. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiatesta, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. il posto auto scoperto è pavimentato in asfalto. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2004. Le parti comuni comprendono viabilità interna e parcheggi e rete fognaria.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	A CORPO	1,00	12,50	€ 4.000,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Roveredo in Piano zona B1 quartiere Torre abitazioni civili stato normale valori unitari mq 800 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato anni 2000 valori unitari mq 1050-1200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	59,00	€ 950,00	€ 56.050,00
Poggiolo	1,95	€ 950,00	€ 1.852,50
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	12,50	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.852,50

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 9.452,50

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.400,00

Lotto: 005
APPARTAMENTO SUB 8 CON POSTO AUTO SCOPERTO.

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1746, subalterno 8, indirizzo Via Colombo 16B, interno 3, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5, superficie 64, rendita € 379.60

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

35. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/10/2021 canone euro 450 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 26/10/2021 ai nn.3855 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 31/10/2025.

Note: il contratto è stato stipulato dopo il pignoramento e quindi non opponibile alla procedura

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo della Marca contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 21/12/2004 rep.n. 41029; Iscritta a Pordenone in data 23/12/2004 ai nn. 21051/4497; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 120000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 05/06/2009 rep.n. 45909; Iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 8032/1463; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di _____ contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17360/11849; annotazione a trascrizione n. 1168/125 del 26-01-2021 derivante da sentenza di condanna del 28-11-2020 rep. 5817 Tribunale di Treviso.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro _____; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

38. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 21/12/2004 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 21/12/2004, rep.n. 41028; trascritto a Pordenone, in data 23/12/2004, ai nn. 21050/13929.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 11/11/2002 al n. di prot. 2002/125

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 01/10/2004 al n. di prot. 2004/202

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 22/12/2004 al n. di prot. 23290

39.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di una appartamento al piano primo di un condominio, con posto auto scoperto pertinenziale. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. il posto auto scoperto è pavimentato in asfalto. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2004. Le parti comuni comprendono viabilità interna e parcheggi e rete fognaria.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	A corpo	1,00	12,50	€ 4.000,00

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Roveredo in Piano zona B1 quartiere Torre abitazioni civili stato normale valori unitari mq 800 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato anni 2000 valori unitari mq 1050-1200, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

40.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	59,00	€ 950,00	€ 56.050,00
Poggiolo	1,95	€ 950,00	€ 1.852,50
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
Posto auto scoperto	12,50	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.852,50

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 9.452,50

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.400,00

Beni in **Fontanafredda (PN)**
Via Don Pietro della Toffola 12
Condominio Iris 1B

Lotto: 006

APPARTAMENTO SUB 32 CON GARAGE SUB 48.

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

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

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 32, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, interno 3, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 60, rendita € 433.82

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 48, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 22, superficie 25, rendita € 76.13

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

43. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 06/07/2021 canone euro 450 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a San Donà di Piave il 07/07/2021 ai nn.2788 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 05/07/2025

Note: Il contratto non è opponibile alla procedura in quanto il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 19/10/2006 rep. 43441; Iscritta a Pordenone in data 24/10/2006 ai nn. 19208/5086; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____

; A rogito di notaio Corsi in data 05/06/2009 rep.n. 45909; Iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 8032/1463; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di contro ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17360/11849; annotazione a trascrizione n. 1168/125 del 26-01-2021 derivante da sentenza di condanna del 28-11-2020 rep. 5817 Tribunale di Treviso.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare 1526,21 (per le 3 unità) oltre a quelle del 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

46. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 19/10/2006 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 19/10/2006, rep.n. 43440; trascritto a Pordenone, in data 24/10/2006, ai nn. 19207/11287.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 004/071

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 006/182

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/08/2006 al n. di prot. 006/228

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 12/09/2008 al n. di prot. 21142

47.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano primo di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2004.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	2,85	0,30	2,85	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	1,00	0,50	1,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	13,00	€ 950,00
giardino esclusivo	A corpo		1,00		€ 2.000,00

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Fontanafredda zona D1 lottizzazioni conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 770 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

48.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	48,00	€ 950,00	€ 45.600,00
Poggiolo	2,85	€ 950,00	€ 2.707,50
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
garage	13,00	€ 950,00	€ 12.350,00
giardino esclusivo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.607,50

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.607,50

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **54.000,00**

Lotto: 007
APPARTAMENTO SUB 33 CON GARAGE SUB 49.

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 33, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, interno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 75, rendita € 557.77

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 49, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 20, rendita € 62.28

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

51. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 26/01/2020 canone euro 460 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a San Donà di Piave il 27/01/2020 ai nn.273Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 25/01/2024

Note: Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 19/10/2006 ai nn. 43441;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2006 ai nn. 19208/5086; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 05/06/2009 rep.n. 45909; Iscritta a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 8032/1463; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di _____ contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17360/11849;

annotazione a trascrizione n. 1168/125 del 26-01-2021 derivante da sentenza di condanna del 28-11-2020 rep. 5817 Tribunale di Treviso.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare 1526,21 (per le 3 unità) oltre a quelle del 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

54. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 19/10/2006 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 19/10/2006, rep.n. 43440; trascritto a Pordenone, in data 24/10/2006, ai nn. 19207/11287.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 004/071

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 006/182

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/08/2006 al n. di prot. 006/228

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 12/09/2008 al n. di prot. 21142

55.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo

lisciato, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2004.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	16,00	0,30	4,80	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	21,00	0,50	10,50	€ 950,00
giardino esclusivo	A corpo		1,00		€ 2.000,00

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Fontanafredda zona D1 lottizzazioni conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 770 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

56.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	63,00	€ 950,00	€ 59.850,00
Poggiolo	4,80	€ 950,00	€ 4.560,00
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
garage	10,50	€ 950,00	€ 9.975,00
giardino esclusivo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.335,00

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 11.335,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.000,00

Lotto: 008
APPARTAMENTO SUB 34 CON GARAGE SUB 50.

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

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 34, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, interno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 61, rendita € 433.82

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1015, subalterno 50, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 25, superficie 29, rendita € 86.51

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 canone euro 450 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a San Donà di Piave il 06/11/2019 ai nn.4013 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 31/10/2023

Note: Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 19/10/2006 REP.N. 43441; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2006 ai nn. 19208/5086; Importo ipoteca: € 460000,00; Importo capitale: € 230000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 05/06/2009 rep.n. 45909; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2009 ai nn. 8032/1463; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di _____ contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17360/11849; annotazione a trascrizione n. 1168/125 del 26-01-2021 derivante da sentenza di condanna del 28-

11-2020 rep. 5817 Tribunale di Treviso.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro
; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12
iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare 1526,21 (per le 3 unità) oltre a quelle del 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

62. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 19/10/2006 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 19/10/2006, rep.n. 43440; trascritto a Pordenone, in data 24/10/2006, ai nn. 19207/11287.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 004/071

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 006/182

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/08/2006 al n. di prot. 006/228

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 12/09/2008 al n. di prot. 21142

63.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno, centrale termica e poggiatesta, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la

regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2004.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	48,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0,30	2,85	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	0,50	1,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 950,00
giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	€ 2.000,00

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

64.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Fontanafredda zona D1 lottizzazioni conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 770 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

64.2 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO SUB 34 CON GARAGE SUB 50.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.557,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	48,00	€ 950,00	€ 45.600,00
Poggiolo	2,85	€ 950,00	€ 2.707,50
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
garage	14,00	€ 950,00	€ 13.300,00
giardino esclusivo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.557,50

64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.557,50

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.000,00

Beni in **Fontanafredda (PN)**
Via Don Pietro della Toffola 13
Condominio Iris 2C

Lotto: 009

APPARTAMENTO SUB 12 CON GARAGE SUB 29.

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

65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1016, subalterno 12, indirizzo Via don Pietro della Toffola 13, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 72, rendita € 495.80

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1016, subalterno 29, indirizzo Via don Pietro della Toffola 13, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 21, rendita € 62.28

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

67. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 26/05/2014 canone euro 480 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 26/05/2014 ai nn.1877 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 15/06/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 02/12/2011 rep.n. 47554; Iscritta a Pordenone in data 06/12/2011 ai nn. 17508/3134; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 120000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a

Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare 455,01 (per le 2 unità) oltre a quelle del 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

70. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 02/12/2011 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Corsi, in data 02/12/2011, REP.n. 47553; trascritto a Pordenone, in data 06/12/2011, ai nn. 17505/12129.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 09/06/2006 al n. di prot. 005/244

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 007/370

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data al n. di prot. 010/156

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: variante
Rilascio in data 12/11/2010 al n. di prot. 010/243

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 25/05/2011 al n. di prot. 24091

71.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di una appartamento al piano terra di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica e poggiolo, con corte scoperta esclusiva recintata. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne

impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo lisciato, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2007.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	60,50	1,00	60,50	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	20,50	0,50	10,25	€ 950,00
giardino esclusivo	A corpo		1,00		€ 2.000,00

72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Fontanafredda zona D1 lottizzazioni conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 770 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

72.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano terra	60,50	€ 950,00	€ 57.475,00
Poggiolo	3,60	€ 950,00	€ 3.420,00
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
garage	10,25	€ 950,00	€ 9.737,50
giardino esclusivo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.582,50

72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.082,50

72.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **62.500,00**

Lotto: 010
APPARTAMENTO SUB 19 CON GARAGE SUB 32.

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

73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1016, subalterno 19, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 53, rendita € 371.85

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 1016, subalterno 32, indirizzo Via don Pietro della Toffola 12, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 21, rendita € 62.28

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

74. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

75. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 27/04/2018 canone euro 445 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Registrato a Pordenone il 07/05/2018 ai nn.3314 Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 30/04/2026

Note: Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento

76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON OBBLIGO DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige contro _____; A rogito di notaio Corsi in data 02/12/2011 rep.n. 47554; Iscritta a Pordenone in data 06/12/2011 ai nn. 17508/3134; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 120000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro _____; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese da versare 455,01 (per le 2 unità) oltre a quelle del 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

78. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 19/10/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Corsi, in data 19/10/2006, rep.n. 43440; trascritto a Pordenone, in data 24/10/2006, ai nn. 19207/11287.

79. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 004/071

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 006/182

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/08/2006 al n. di prot. 006/228

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 12/09/2008 al n. di prot. 21142

79.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di una appartamento al piano primo di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno, centrale termica e poggolo. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2007.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00	€ 950,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75	€ 950,00
CT	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00	€ 950,00

80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**80.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Fontanafredda zona D1 lottizzazioni conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 770 - 1000, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 600-1000, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 950/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

80.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	42,00	€ 950,00	€ 39.900,00
Poggiolo	3,75	€ 950,00	€ 3.562,50
CT	1,00	€ 950,00	€ 950,00
garage	10,00	€ 950,00	€ 9.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.912,50

80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 7.912,50

80.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 46.000,00

Beni in **Sacile (PN)**
Via Leonardo da Vinci 55
Condominio Leonardo 4

Lotto: 011**APPARTAMENTO SUB 8 CON GARAGE SUB 14.**

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

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

81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di 1/1 ad

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 1095, subalterno 8, indirizzo Via Leonardo da Vinci 55, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 104, rendita € 537.12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 1095, subalterno 14, indirizzo Via Leonardo da Vinci 55, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 20, superficie 20, rendita € 92.96

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

83. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 27/06/2019 canone euro 470 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 06/07/2019 ai nn.4991. Tipologia contratto: validità 4 anni, scadenza 30/06/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Pordenone in data 09/11/2016 ai nn. 14925/2645; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757,69.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della marca Credito coop. contro _____; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/01/2017 rep.n. 346;

Iscritta a Pordenone in data 13/04/2017 ai nn. 5126/874; Importo ipoteca: € 250000,00; Importo capitale: € 150000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Pordenone in data 27/01/2021 ai nn. 1233/891.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SUB 8 CON GARAGE SUB 14

85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 203,88 SALVO ALTRE E 2022

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

86. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 02/12/2011 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Corsi, in data 02/12/2011, rep.n. 47553; trascritto a Pordenone, in data 06/12/2011, ai nn. 17505/12129.

87. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 08/06/1993 al n. di prot. 80/93

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 31/05/1994 al n. di prot. 92/94

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 1994

87.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano secondo di un condominio, con garage nello scantinato. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, corridoio, 3 camere, 2 bagni, centrale termica e 2 poggiali. Le finiture sono pavimento zona giorno e bagno in piastrelle, zona notte in legno verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas di rete, con caldaia posta entro centrale termica. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il garage nello scantinato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 1993. NB sono di proprietà della conduttrice il condizionatore d'aria, la tenda esterna nel poggiole cucina, le zanzariere e gli arredi da bagno.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano secondo	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00	€ 1.050,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	24,60	0,30	7,38	€ 1.050,00
garage	sup lorda di pavimento	21,60	0,50	10,80	€ 1.050,00

88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**88.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Sacile zona D1 borgate conurbate abitazioni civili stato normale valori unitari mq 950 - 1350, borsino FIAIP appartamenti usato periferia valori unitari mq 900-1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 1050/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

88.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano secondo	101,00	€ 1.050,00	€ 106.050,00
Poggioli	7,38	€ 1.050,00	€ 7.749,00
garage	10,80	€ 1.050,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.139,00

88.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 18.639,00

88.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **106.500,00**

Beni in **Caorle (VE)**
Lido Altanea Viale dei Cigni 4
Villaggio ai Ginepri B

Lotto: 012

APPARTAMENTO SUB 73 CON POSTO AUTO SCOPERTO SUB 273.

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

89. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 462, subalterno 41, lotto 8A edif.B, indirizzo Viale dei Cigni 4, piano 1, comune Caorle, categoria A/2, classe 6, consistenza 3, superficie 46, rendita € 271.14

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 462, subalterno 273, lotto 8A, indirizzo Viale dei Cigni 4, piano T, comune Caorle, categoria C/6, classe 7, consistenza 13, superficie 13, rendita € 24.84

Conformità catastale:

La planimetria corrisponde alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

90. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

91. STATO DI POSSESSO:

Libero

92. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige, contro ; A rogito di notaio Luca Sioni in data 23/06/2011 rep.n. 41985; Iscritta a Venezia in data 18/07/2011 ai nn. 23874/4759; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 125000.00.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile contro ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 04/11/2016 rep.n. 4265; Iscritta a Venezia in data 09/11/2016 ai nn. 35620/6469; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 203757.69.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di contro ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/11/2016 rep.n. 6026 trascritta a Venezia in data 14/02/2017 ai nn. 4726/3079; annotazione a trascrizione n. 5838/4072 del 21-02-2018 derivante da sequestro conservativo del 09-02-2018 rep. 2554 Tribunale di Treviso.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca della Marca contro ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/01/2017 rep.n. 346; Iscritta a Venezia in data 13/04/2017 ai nn. 11943/1973; Importo ipoteca: € 250000,00; Importo capitale: € 150000,00.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Ordinanza sequestro conservativo a favore della massa di contro ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/02/2018 rep.n. 2554 trascritta a Venezia in data 21/02/2018 ai nn. 5838/4072; in rettifica alla trascrizione n. 4726/3079 del 14/02/2017 per aumento di euro 80.000 dell'importo oggetto del sequestro.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/01/2021 rep.n. 12 trascritto a Venezia in data 23/02/2021 ai nn. 5907/4235.

93. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: spese condominiali insolute euro 2111.64, oltre al 2022.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

94. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: dal 23/06/2011 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Sioni, in data 23/06/2011, ai nn. 41984; trascritto a Venezia, in data 15/07/2011, ai nn. 23748/15072.

95. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 05/07/2005 al n. di prot. 176/05

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/06/2007 al n. di prot. 175/07

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 15/02/2008 al n. di prot. 5824

95.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di un appartamento al piano primo di un condominio, con posto auto scoperto al piano terra. L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, corridoio, camera e bagno e poggiatesta. Le finiture sono pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti bagno rivestite in piastrelle, porte interne impiallacciate in legno verniciato, serramenti esterni in pvc con vetrocamera e avvolgibili in plastica. Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risale al momento della costruzione. Il posto auto è pavimentato con grigliato in cls. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio, secondo quanto dichiarato dal collaudatore è da considerare antisismico in riferimento alle norme del 2006. Le parti condominiali sono costituite, tra l'altro, da viabilità interna, giardini, piscine, spazi comuni e altro.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	44,60	1,00	44,60	€ 2.200,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	4,50	0,30	1,35	€ 2.200,00
Posto auto scoperto	A corpo	13,75		A corpo	€5.000,00

96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**96.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Caorle zona B2 centrale balneare abitazioni civili stato normale valori unitari mq 2100 - 2450, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 2200/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

96.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio piano primo	44,60	€ 2.200,00	€ 98.120,00
Poggioli	1,35	€ 2.200,00	€ 2.970,00
garage	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.090,00

96.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 16.090,00

96.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 90.000,00**

97. FORMAZIONE LOTTI

I lotti di vendita sono stati individuati in relazione ai contratti di locazione stipulati dagli esecutati.

98. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

I sigg. _____ e _____ si trovano in regime di separazione dei beni, come risulta dagli atti di acquisto dei beni.

99. PRATICHE CATASTALI EFFETTUATE

E' stato rettificato l'elaborato planimetrico degli immobili in Roveredo in Piano in quanto presentava, per variazioni precedenti di altri tecnici, delle difformità riguardo gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, mediante rifacimento planimetria e conseguente pratica Docfa.

Data generazione:

24-03-2022 17:03:24

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè