
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **199/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003
IN SOSTITUZIONE DEL
PRECEDENTE

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Descrizione zona: Sesto al Reghena (PN) è comune con oltre 6.000 abitanti posto geograficamente sulla fascia sud della provincia di Pordenone, a confine con la regione Veneto. Gli immobili sono siti in via Ippolito Nievo n. 66/a, fraz. Ramuscello, zona periferica, la quale dista 8 Km ca dal centro cittadino del Comune di Sesto al Reghena.

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 38, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11, [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

Lotto: 002

Corpo: lotto 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 39, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11, [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

Lotto: 003

Corpo: lotto 3

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 40, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11, [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

2. Possesso



Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 5.160,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione, oltre all'immobile in oggetto, comprende un appartamento ed un garage siti nel medesimo fabbricato. Il contratto di locazione pertanto non può essere considerato congruo per il solo immobile oggetto della presente. Si fa presente che il contratto di locazione è stato oggetto di verifica di congruità relativamente agli altri immobili inseriti nel contratto (appartamento e garage) oggetto di altra esecuzione immobiliare n. 275/2018, nella quale il canone di locazione è stato considerato equo. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c... Registrato a Portogruaro il 28/12/2018 ai nn.4484 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2022

Lotto: 002

Corpo: lotto 2

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: lotto 3

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: lotto 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003

Corpo: lotto 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079



Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: lotto 2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: lotto 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: lotto 2

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: lotto 3

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Misure Penali: NO



Lotto: 002
Corpo: lotto 2
Misure Penali: NO

Lotto: 003
Corpo: lotto 3
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001
Corpo: lotto 1
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: lotto 2
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: lotto 3
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ippolito Nievo n. 66/a - Ramuscello - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 1.430,00
Prezzo da occupato:

Lotto: 002
Prezzo da libero: € 1.430,00
Prezzo da occupato:

Lotto: 003
Prezzo da libero: € 1.430,00
Prezzo da occupato:



Premessa

LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE SOSTITUISCE LA PRECEDENTE

Il compendio è costituito da n. 3 lotti costituiti da 1 posto auto scoperto cadauno. La presentazione in 3 lotti distinti è stata considerata valutando la maggior appetibilità dei beni venduti singolarmente.



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **Ramuscello**
Via Ippolito Nievo n. 66/a

Lotto: 001

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: lotto 1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ramuscello, Via Ippolito Nievo n. 66/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Comune di Sesto al Reghena fg. 22 mapp. 1199 Pignoramento della quota di 1/14 suddivisa per i 3 lotti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 38, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)

Confini: Nord: sub 39 Est: area scoperta sub 51 Sud: sub 37 Ovest: mappale 77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/06/2004 protocollo n. PN0077254 in atti dal 16/06/2004 (n. 77254.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/14

Confini: Nord: part.le 1225, 1293, 364, 399 Est: strada via I. Nievo Sud: part.le 1139, 1140, 1141, 1142, 1174, 1175, 1176, 1177 Ovest: part. 77

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Errata identificazione del piano - Errata rappresentazione del piano dei posti auto nell'elaborato planimetrico

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento piano seminterrato nella planimetria corretta

identificazione grafica dei posti auto nella planimetria catastale

pratica catastale regolarizzazione incongruenze: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è sito al piano seminterrato e non al piano terra come rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico. L'elaborato planimetrico non raffigura la corretta raffigurazione dei posti auto scoperti, in quanto essi sono siti al medesimo livello dei garage, con accesso dalla medesima rampa e spazio scoperto di manovra, identificati al piano seminterrato. La correzione dell'elaborato planimetrico riguarda inoltre altri beni immobili di terzi non oggetto della presente, pertanto non si reputa procedere con la modifica dell'elaborato planimetrico. La discrasia della scheda catastale, che identifica il bene al piano terra e non al piano seminterrato, non incide sulla rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, zona periferica, la quale dista 8 Km ca dal centro cittadino del Comune di Sesto al Reghena. La zona è residenziale al limite della zona agricola. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Azzano Decimo, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2018 per l'importo di euro 5.160,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione, oltre all'immobile in oggetto, comprende un appartamento ed un garage siti nel medesimo fabbricato. Il contratto di locazione pertanto non può essere considerato congruo per il solo immobile oggetto della presente. Si fa presente che il contratto di locazione è stato oggetto di verifica di congruità relativamente agli altri immobili inseriti nel contratto (appartamento e garage) oggetto di altra esecuzione immobiliare n. 275/2018, nella quale il canone di locazione è stato considerato equo. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c...

Registrato a Portogruaro il 28/12/2018 ai nn.4484 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2022

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

Note: Risulta inoltre presente un contratto di locazione registrato in data 13.09.2017 n. 4451 serie 3T (Padova), per il posto auto scoperto sub 38, nonchè l'immobile residenziale oggetto del sopraccitato contratto di locazione n. 4484. Tale contratto ha validità dal 15/09/2017 al 14/09/2020 con eventuale proroga di diritto di 2 anni alla scadenza. L'agenzia delle Entrate di Padova, ad oggi non ha ricevuto la chiusura del contratto di locazione, tantomeno il rinnovo. L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato dai conduttori del contratto registrato successivamente n. 4484 in data 28/12/2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/09/2019 ai nn. 2390/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/10/2019 ai nn. 14160/10209; riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 38.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/11/2016 ai nn. 6317/2016; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/01/2017 ai nn. 1144/159; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.972,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZIONE DISTACCATA PORTOGRUARO in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/01/2017 ai nn. 505/74; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/12/2019 ai nn. 3079/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/01/2020 ai nn. 704/530; riferito al fg. 22 mapp. 1199.

Dati precedenti relativi ai corpi: lotto 1



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)**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 specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Presenza di servitù di transito, parcheggio, ENEL, GAS, telefonono e fognature relaritiva all'attuale part. 1199.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 23/01/1998, ai nn. 75709; trascritto a Pordenone, in data 09/02/1998, ai nn. 1496/1110.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 30/04/1999, ai nn. 653/1999; trascritto a Pordenone, in data 06/05/1999, ai nn. 6298/4481.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/11/2000 al 22/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16993/12084.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/11/2000 al 22/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16991/12082.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/12/2003 al 06/10/2004 . In forza di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Stiz Ada, in data 22/12/2003, ai nn. 79421; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2004, ai nn. 15954/10565.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/10/2004 al 23/11/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 06/10/2004, ai nn. 48154/18600; trascritto a Pordenone, in data 13/10/2004, ai nn. 16540/10957.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 23/11/2012, ai nn. 62061/28917; registrato a PORDENONE, in data 28/11/2012, ai nn. 10493/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/11/2012, ai nn. 14685/10620.
Note: In riferimento alla part 1199 fg 22, in proprietà 1/14, vi sono stati succesivamente altre compravendite riferite alle quote non di proprietà dell'esecutata, che alla data odierna risulta ancora comproprietaria per la quota di 1/14.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/C03788

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a n. 14 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot. 8178/03

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 38

Numero pratica: 04/C04188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso residenziale a n. 14 unità abitative e sistemazione area esterna - variante e voltura alla conc 03/C03788

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/10/2004 al n. di prot. 14531

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 38

Numero pratica: 06/D04668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 2220

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 38

Numero pratica: 06/D04733

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004 e DIA 06/D04668 del 08.02.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/2006 al n. di prot. 5063

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2008 al n. di prot. 10248/06

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 38

Numero pratica: 00/C02869

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di blocchi residenziali per complessivi 13 alloggi e opere infrastrutturali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/2001 al n. di prot. 9625

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 01/D03268

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione e formazione di accessi pedonali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/2001 al n. di prot. 6755

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199



Numero pratica: 6756

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 6756

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/D03789

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 2869 del 10.04.2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2003 al n. di prot. 5268

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/C03787

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. 00/C02869

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/07/2003 al n. di prot. 6179/03

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 14232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003 e DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/11/2003 al n. di prot. 14232

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 5218/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Note tipo pratica: voltura e proroga termini

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003 e DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/05/2004 al n. di prot. 5218/04

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 16101

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003, DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003 e proroga del 10/05/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/01/2005 al n. di prot. 16101

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199



Numero pratica: 06/D04668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 2220

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In data 08/05/2020 prot. n. 3600/PEC (Fg. 22 part. 1225 sub 38-39-40) ed in data 17/03/2021 prot. n. 1077 (Fg. 22 part. 1199), il Comune di Sesto al Reghena ha rilasciato i certificati di inesistenza provvedimenti sanzionatori per le unità immobiliari e terreno oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C n. 23 del 07.06.2017
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	SOTTOZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA 1. E` costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. 2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m - ds min m 6,0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico. 3. E` ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente



anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito. Nel caso di saturazione dell'indice é consentito, per comprovate esigenze, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale. Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum. Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenze della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta di altezza non superiore a m 3,00. 4. Nelle zone B2 attestate lungo Via Gleris a Vissignano e indicate in zonizzazione con simbolo # la nuova edificazione dovrà distare non meno di 30 metri dalla sponda della roggia Versa. 5. Nei lotti ineditati delle zone B2, localizzate lungo la via Mielma e la via Trieste, indicate in zonizzazione con il simbolo ## si applicano le seguenti disposizioni: - dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni, - gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice, - sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica. 6. Nei lotti prospicienti i corsi d'acqua tutelati gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni : - i realizzandi edifici saranno progettati tenendo conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati :il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati, - la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato/giardino per una profondità di almeno



	10 m, con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di h max cm. 50 o da palizzata lignea.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,0 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **lotto 1**

L'immobile di cui alla presente è unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, facente parte di un immobile residenziale plurifamiliare denominato "Condominio Al Pioppeto". L'accesso carraio tramite rampa condominiale e pedonale attraverso vano scala comune. L'area scoperta di manovra risulta interamente pavimentata. L'accesso al bene viene inoltre garantito dall'acquisizione della quota in comproprietà della strada di lottizzazione identificata al NCT fg 22 mapp 1199.

Il posto auto scoperto è identificato in loco con il numero 10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato conservativo

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone Note: Pavimentazione in mattonelle autobloccanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. La superficie totale è stata arrotondata in difetto. La quota di terreno destinato a strada privata, aree di manovra e parcheggi pubblici, non viene valorizzato singolarmente in quanto non frazionabile dall'intera area. La quota in comproprietà è da ritenersi vincolante all'utilizzo del posto auto scoperto, in quanto la quota di proprietà di strada privata ne autorizza l'utilizzo ed il transito per l'accesso al bene immobile. La quota di comproprietà della strada privata, viene considerata nel valore del posto auto, aumentandone il valore intrinseco per il diritto di passaggio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 150,00



12,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sesto al Reghena, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Relativo a box-garage

Min.= 400 €/mq

Max.= 600 €/mq.



8.2 Valutazione corpi:**lotto 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 270,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **1.430,00****Lotto: 002**

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: lotto 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ramuscello, Via Ippolito Nievo n. 66/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Comune di Sesto al Reghena fg. 22 mapp. 1199 Pignoramento della quota di 1/14 suddivisa per i 3 lotti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 39, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)

Confini: Nord: sub 40 Est: area scoperta sub 51 Sud: sub 38 Ovest: mappale 77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/06/2004 protocollo n. PN0077254 in atti dal 16/06/2004 (n. 77254.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/14

Confini: Nord: part.le 1225, 1293, 364, 399 Est: strada via I. Nievo Sud: part.le 1139, 1140, 1141, 1142, 1174, 1175, 1176, 1177 Ovest: part. 77

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Errata identificazione del piano - Errata rappresentazione del piano dei posti auto nell'elaborato planimetrico
Regolarizzabili mediante: variazione catastale



Descrizione delle opere da sanare: Inserimento piano seminterrato nella planimetria corretta
 identificazione grafica dei posti auto nella planimetria catastale
 pratica catastale regolarizzazione incongruenze: € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è sito al piano seminterrato e non al piano terra come rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico. L'elaborato planimetrico non raffigura la corretta raffigurazione dei posti auto scoperti, in quanto essi sono siti al medesimo livello dei garage, con accesso dalla medesima rampa e spazio scoperto di manovra, identificati al piano seminterrato. La correzione dell'elaborato planimetrico riguarda inoltre altri beni immobili di terzi non oggetto della presente, pertanto non si reputa procedere con la modifica dell'elaborato planimetrico. La discrasia della scheda catastale, che identifica il bene al piano terra e non al piano seminterrato, non incide sulla rendita catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, zona periferica, la quale dista 8 Km ca dal centro cittadino del Comune di Sesto al Reghena. La zona è residenziale al limite della zona agricola. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Azzano Decimo, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/09/2019 ai nn. 2390/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/10/2019 ai nn. 14160/10209; riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 39.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/11/2016 ai nn. 6317/2016; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/01/2017 ai nn. 1144/159; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.972,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE



DI VENEZIA - SEZIONE DISTACCATA PORTOGRUARO in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/01/2017 ai nn. 505/74; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/12/2019 ai nn. 3079/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/01/2020 ai nn. 704/530; riferito al fg. 22 mapp. 1199.

Dati precedenti relativi ai corpi: lotto 2

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)

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 specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Presenza di servitù di transito, parcheggio, ENEL, GAS, telefonone e fognature relative all'attuale part. 1199.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 23/01/1998, ai nn. 75709; trascritto a Pordenone, in data 09/02/1998, ai nn. 1496/1110.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 30/04/1999, ai nn. 653/1999; trascritto a Pordenone, in data 06/05/1999, ai nn. 6298/4481.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 28/11/2000 al 22/12/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16993/12084.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 28/11/2000 al 22/12/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16991/12082.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 22/12/2003 al 06/10/2004** . In forza di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Stiz Ada, in data 22/12/2003, ai nn. 79421; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2004, ai nn. 15954/10565.

Titolare/Proprietario: DAVA S.R.L. - 03559430271 **dal 06/10/2004 al 23/11/2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 06/10/2004, ai nn.



48154/18600; trascritto a Pordenone, in data 13/10/2004, ai nn. 16540/10957.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 23/11/2012, ai nn. 62061/28917; registrato a PORDENONE, in data 28/11/2012, ai nn. 10493/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/11/2012, ai nn. 14685/10620.

Note: In riferimento alla part 1199 fg 22, in proprietà 1/14, vi sono stati successivamente altre compravendite riferite alle quote non di proprietà dell'esecutata, che alla data odierna risulta ancora comproprietaria per la quota di 1/14.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/C03788

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a n. 14 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot. 8178/03

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 39

Numero pratica: 04/C04188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso residenziale a n. 14 unità abitative e sistemazione area esterna - variante e voltura alla conc 03/C03788

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/10/2004 al n. di prot. 14531

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 39

Numero pratica: 06/D04668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 2220

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 39

Numero pratica: 06/D04733

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004 e DIA 06/D04668 del 08.02.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/2006 al n. di prot. 5063

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2008 al n. di prot. 10248/06

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 39

Numero pratica: 00/C02869

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di blocchi residenziali per complessivi 13 alloggi e opere infrastrutturali



Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/04/2001 al n. di prot. 9625
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 01/D03268
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia
Per lavori: costruzione di recinzione e formazione di accessi pedonali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2001 al n. di prot. 6755
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 6756
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Voltura
Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001
Oggetto: variante
Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 6756
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/D03789
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia
Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 2869 del 10.04.2001
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/04/2003 al n. di prot. 5268
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/C03787
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla C.E. 00/C02869
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/07/2003 al n. di prot. 6179/03
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 14232
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Voltura
Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003 e DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003
Oggetto: variante
Rilascio in data 24/11/2003 al n. di prot. 14232
NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 5218/04
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Voltura
Note tipo pratica: voltura e proroga termini
Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003 e DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003
Oggetto: variante
Rilascio in data 10/05/2004 al n. di prot. 5218/04



NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 16101

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001, variante n. 03/C03787 del 23.07.2003, DIA n. 03/D03789 del 11.04.2003 e proroga del 10/05/2004

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/01/2005 al n. di prot. 16101

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 06/D04668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 2220

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

15.1 **Conformità edilizia:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: In data 08/05/2020 prot. n. 3600/PEC (Fg. 22 part. 1225 sub 38-39-40) ed in data 17/03/2021 prot. n. 1077 (Fg. 22 part. 1199), il Comune di Sesto al Reghena ha rilasciato i certificati di inesistenza provvedimenti sanzionatori per le unità immobiliari e terreno oggetto della presente.

15.2 **Conformità urbanistica**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C n. 23 del 07.06.2017
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	SOTTOZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA 1. E` costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. 2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confi-



nanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m - ds min m 6,0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico. 3. E' ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito. Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per comprovate esigenze, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale. Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum. Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenze della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta di altezza non superiore a m 3,00. 4. Nelle zone B2 attestate lungo Via Gleris a Vissignano e indicate in zonizzazione con simbolo # la nuova edificazione dovrà distare non meno di 30 metri dalla sponda della roggia Versa. 5. Nei lotti ineditati delle zone B2, localizzate lungo la via Mielma e la via Trieste, indicate in zonizzazione con il simbolo ## si applicano le seguenti disposizioni: - dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni, - gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice, - sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica. 6. Nei lotti prospicienti i corsi d'acqua tutelati gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni : - i realizzandi edifici saranno progettati tenendo



	conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati :il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati, - la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato/giardino per una profondità di almeno 10 m, con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di h max cm. 50 o da palizzata lignea.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,0 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **lotto 2**

L'immobile di cui alla presente è unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, facente parte di un immobile residenziale plurifamiliare denominato "Condominio Al Pioppeto". L'accesso carraio tramite rampa condominiale e pedonale attraverso vano scala comune. L'area scoperta di manovra risulta interamente pavimentata. L'accesso al bene viene inoltre garantito dall'acquisizione della quota in comproprietà della strada di lottizzazione identificata al NCT fg 22 mapp 1199.



Il posto auto scoperto è identificato in loco con il numero 11.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato conservativo

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone Note: Pavimentazione in mattonelle autobloccanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. La superficie totale è stata arrotondata in difetto. La quota di terreno destinato a strada privata, aree di manovra e parcheggi pubblici, non viene valorizzato singolarmente in quanto non frazionabile dall'intera area. La quota in comproprietà è da ritenersi vincolante all'utilizzo del posto auto scoperto, in quanto la quota di pro-



prietà di strada privata ne autorizza l'utilizzo ed il transito per l'accesso al bene immobile. La quota di proprietà della strada privata, viene considerata nel valore del posto auto, aumentandone il valore intrinseco per il diritto di passaggio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 150,00
			12,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sesto al Reghena, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Relativo a box-garage

Min.= 400 €/mq

Max.= 600 €/mq.

16. Valutazione corpi:

lotto 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

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%)

€ 270,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 100,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.430,00

Lotto: 003



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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: lotto 3.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Ramuscello, Via Ippolito Nievo n. 66/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Comune di Sesto al Reghena fg. 22 mapp. 1199 Pignoramento della quota di 1/14 suddivisa per i 3 lotti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1225, subalterno 40, indirizzo via I. Nievo, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie Totale: 12 mq, rendita € € 16,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)

Confini: Nord: sub 41 Est: area scoperta sub 51 Sud: sub 39 Ovest: mappale 77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 22, particella 1199, qualità Semin Arbor, classe 4, superficie



catastale 868 mq, reddito dominicale: € 7,17, reddito agrario: € 4,48

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/06/2004 protocollo n. PN0077254 in atti dal 16/06/2004 (n. 77254.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà 1/14

Confini: Nord: part.le 1225, 1293, 364, 399 Est: strada via I. Nievo Sud: part.le 1139, 1140, 1141, 1142, 1174, 1175, 1176, 1177 Ovest: part. 77

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Errata identificazione del piano - Errata rappresentazione del piano dei posti auto nell'elaborato planimetrico

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento piano seminterrato nella planimetria corretta identificazione grafica dei posti auto nella planimetria catastale

pratica catastale regolarizzazione incongruenze: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è sito al piano seminterrato e non al piano terra come rappresentato nella scheda catastale e nell'elaborato planimetrico. L'elaborato planimetrico non raffigura la corretta raffigurazione dei posti auto scoperti, in quanto essi sono siti al medesimo livello dei garage, con accesso dalla medesima rampa e spazio scoperto di manovra, identificati al piano seminterrato. La correzione dell'elaborato planimetrico riguarda inoltre altri beni immobili di terzi non oggetto della presente, pertanto non si reputa procedere con la modifica dell'elaborato planimetrico. La discrasia della scheda catastale, che identifica il bene al piano terra e non al piano seminterrato, non incide sulla rendita catastale.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, zona periferica, la quale dista 8 Km ca dal centro cittadino del Comune di Sesto al Reghena. La zona è residenziale al limite della zona agricola. Il comune, comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacia, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali, raggiungibili con mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro, Azzano Decimo, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 23/09/2019 ai nn. 2390/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/10/2019 ai nn. 14160/10209; riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 40.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 24/11/2016 ai nn. 6317/2016; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/01/2017 ai nn. 1144/159; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 3.972,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA - SEZIONE DISTACCATA PORTOGRUARO in data 12/03/2013 ai nn. 768/2013; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/01/2017 ai nn. 505/74; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 47.160,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/12/2019 ai nn. 3079/2019 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 17/01/2020 ai nn. 704/530; riferito al fg. 22 mapp. 1199.

Dati precedenti relativi ai corpi: lotto 3

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: L'immobile non è compreso nei millesimi di proprietà condominiale (vedasi allegato)

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 specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Presenza di servitù di transito, parcheggio, ENEL, GAS, telefonone e fognature relativa all'attuale part. 1199.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 23/01/1998, ai nn. 75709; trascritto a Pordenone, in data 09/02/1998, ai nn. 1496/1110.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2000**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 30/04/1999, ai nn. 653/1999; trascritto a Pordenone, in data 06/05/1999, ai nn. 6298/4481.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/11/2000 al 22/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16993/12084.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/11/2000 al 22/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 28/11/2000, ai nn. 96897; trascritto a Pordenone, in data 13/12/2000, ai nn. 16991/12082.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/12/2003 al 06/10/2004 . In forza di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Stiz Ada, in data 22/12/2003, ai nn. 79421; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2004, ai nn. 15954/10565.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/10/2004 al 23/11/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 06/10/2004, ai nn. 48154/18600; trascritto a Pordenone, in data 13/10/2004, ai nn. 16540/10957.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 23/11/2012, ai nn. 62061/28917; registrato a PORDENONE, in data 28/11/2012, ai nn. 10493/1T; trascritto a Pordenone, in data 29/11/2012, ai nn. 14685/10620.

Note: In riferimento alla part 1199 fg 22, in proprietà 1/14, vi sono stati successivamente altre compravendite riferite alle quote non di proprietà dell'esecutata, che alla data odierna risulta ancora comproprietaria per la quota di 1/14.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/C03788

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a n. 14 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot. 8178/03

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 40

Numero pratica: 04/C04188

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso residenziale a n. 14 unità abitative e sistemazione area esterna - variante e voltura alla conc 03/C03788

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/10/2004 al n. di prot. 14531

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 40

Numero pratica: 06/D04668

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 2220

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 40



Numero pratica: 06/D04733

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 03/C03788 del 27.10.2003 e n. 04/C04188 del 21.10.2004 e DIA 06/D04668 del 08.02.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/2006 al n. di prot. 5063

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2008 al n. di prot. 10248/06

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1225 sub 40

Numero pratica: 00/C02869

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di blocchi residenziali per complessivi 13 alloggi e opere infrastrutturali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/2001 al n. di prot. 9625

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 01/D03268

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione e formazione di accessi pedonali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/2001 al n. di prot. 6755

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 6756

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura C. E. 02/C02869 del 10.04.2001

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/10/2001 al n. di prot. 6756

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/D03789

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: variante alle concessioni edilizie n. 2869 del 10.04.2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2003 al n. di prot. 5268

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 03/C03787

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. 00/C02869

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/07/2003 al n. di prot. 6179/03

NOTE: riferito al fg. 22 mapp. 1199

Numero pratica: 14232

Intestazione: [REDACTED] - ed altri

Tipo pratica: Voltura



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C n. 23 del 07.06.2017
Zona omogenea:	Zona B2 - residenziale di completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	<p>SOTTOZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA 1. E' costituita dalle aree edificate e di recente formazione, caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a prevalente destinazione residenziale. 2. In tale zona il PRGC si attua attraverso i seguenti indici e parametri: - lotto minimo 350 mq - if max 0,8 mc/mq - Q max 35% - H max 7,0 m - dc min 5,0 m derogabile mediante convenzione tra confinanti e fatto salvo il rispetto della Dpf; è ammessa l'aderenza ad edificio esistente, - de min 3,0 m o in aderenza ad edificio preesistente, sempre nel rispetto della Dpf - dpf min 10,0 m - ds min m 6,0 e comunque non minore di m 5 dal confine con la viabilità pubblica, salvo allineamenti prescritti dal PRGC o derivati da edificazione preesistente in linea o a schiera; nei quali casi sarà consentita l'estensione dell'allineamento planimetrico. 3. E' ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente anche se risulta superato l'indice volumetrico consentito. Nel caso di saturazione dell'indice è consentito, per comprovate esigenze, una integrazione volumetrica fino a mc. 150 per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e comunque compatibile fino al 10% del volume esistente alla data di approvazione della Variante n°19 (23/11/2005) per gli edifici e le parti di essi a destinazione non residenziale. Tale disposizione si applica anche ai casi in cui la volumetria ancora disponibile per gli ampliamenti risulti inferiore a quella consentita una tantum. Per edifici plurifamiliari costituiti da più di tre unità immobiliari l'adeguamento una tantum si intende riferito all'intero immobile. Nel caso di copertura a falde, la pendenza non potrà risultare inferiore al 35%. Nel caso di pendenze della copertura dell'edificio principale inferiore al 35%, potranno essere realizzate, con la medesima pendenza del corpo principale, corpi aggiuntivi anche isolati Per i volumi accessori in corpo autonomo / isolati è consentita la formazione di coperture piane e/o mascherate da veletta di altezza non superiore a m 3,00. 4. Nelle zone B2 attestate lungo Via Gleris a Vissignano e indicate in zonizzazione con simbolo # la nuova edificazione dovrà distare non meno</p>



	<p>di 30 metri dalla sponda della roggia Versa. 5. Nei lotti ineditati delle zone B2, localizzate lungo la via Mielma e la via Trieste, indicate in zonizzazione con il simbolo ## si applicano le seguenti disposizioni: - dovrà essere previsto un arretramento dal corso d'acqua di almeno 20 m. per le costruzioni, - gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua saranno costituiti da ponticelli aventi parapetti in mattoni pieni o con ringhiere metalliche a disegno semplice, - sono consentite esclusivamente recinzioni in rete metallica. 6. Nei lotti prospicienti i corsi d'acqua tutelati gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti ulteriori prescrizioni : - i realizzandi edifici saranno progettati tenendo conto del rapporto con il corso d'acqua tutelato, con particolare attenzione all'orientamento del fronte principale ed alla localizzazione ed alle caratteristiche compositive di eventuali corpi accessori isolati :il lato prospiciente il corso d'acqua non dovrà risultare un retro, né precludere la percezione del bene paesaggistico con un eccessivo addensamento di corpi edificati, - la parte del lotto edilizio prospiciente il corso d'acqua tutelato sarà mantenuta a prato/giardino per una profondità di almeno 10 m, con utilizzo di alberature prevalentemente autoctone. La recinzione sarà costituita da paletti e rete metallica plastificata verde con zoccolo in muratura intonacata di h max cm. 50 o da palizzata lignea.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,0 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **lotto 3**

L'immobile di cui alla presente è unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, sito in Comune di Sesto al Reghena (PN) fraz. Ramuscello, via Ippolito Nievo n. 66/a, facente parte di un immobile residenziale pluri-familiare denominato "Condominio Al Pioppeto". L'accesso carraio tramite rampa condominiale e pedonale attraverso vano scala comune. L'area scoperta di manovra risulta interamente pavimentata. L'accesso al bene viene inoltre garantito dall'acquisizione della quota in comproprietà della strada di lottizzazione identificata al NCT fg 22 mapp 1199.

Il posto auto scoperto è identificato in loco con il numero 12.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/42 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 2/28 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato conservativo

Caratteristiche descrittive:



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone Note: Pavimentazione in mattonelle autobloccanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. La superficie totale è stata arrotondata in difetto. La quota di terreno destinato a strada privata, aree di manovra e parcheggi pubblici, non viene valorizzato singolarmente in quanto non frazionabile dall'intera area. La quota in comproprietà è da ritenersi vincolante all'utilizzo del posto auto scoperto, in quanto la quota di proprietà di strada privata ne autorizza l'utilizzo ed il transito per l'accesso al bene immobile. La quota di comproprietà della strada privata, viene considerata nel valore del posto auto, aumentandone il valore intrinseco per il diritto di passaggio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Posto auto scoperto	sup reale lorda	1,00	12,00	€ 150,00

12,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le ca-



ratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sesto al Reghena, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Relativo a box-garage

Min.= 400 €/mq

Max.= 600 €/mq.

24. Valutazione corpi:



lotto 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

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%) € 270,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.430,00**

Allegati**LOTTO 1**

- All. 1.1_schema di rilievo
- All. 1.2_documentazione catastale
- All. 1.3_ispezione ipotecaria
- All. 1.4_Contratto di locazione n. 4484
- All. 1.5_Contratto di locazione n. 4451
- All. 1.6_documentazione fotografica

LOTTO 2

- All. 2.1_schema di rilievo
- All. 2.2_documentazione catastale
- All. 2.3_ispezione ipotecaria
- All. 2.4_documentazione fotografica



LOTTO 3

- All. 3.1_schema di rilievo
- All. 3.2_documentazione catastale
- All. 3.3_ispezione ipotecaria
- All. 3.4_documentazione fotografica

ALLEGATI COMUNI

- All. 4.1_Concessione di costruzione n. 03-C03788
- All. 4.2_Concessione di costruzione n. 04-C041188
- All. 4.3_DIA n. 06-D04668
- All. 4.4_DIA n. 06-D04733
- All. 4.5_agibilità
- All. 4.6_Concessione di costruzione n. 00-C02869
- All. 4.7_DIA n. 01-D03268
- All. 4.8_voltura n. 6756
- All. 4.9_DIA n. 03-D03789
- All. 4.10_Concessione di costruzione n. 03-C03787
- All. 4.11_voltura n. 14232
- All. 4.12_voltura n. 5218-04
- All. 4.13_voltura n. 16101
- All. 4.14_DIA n. 06-D04668
- All. 5_certificati inesistenza provvedimenti sanzionatori
- All. 6_certificato destinazione urbanistica
- All. 7_compravendita
- All. 8_certificato stato libero
- All. 9_dichiarazione conformità impianto elettrico
- All. 10_spese condominiali

Data generazione:
03-05-2021 19:05:24

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

