
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A - Negozio con magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Corte comune

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A - Negozio con magazzino

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - Negozio con magazzino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Corte comune

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Negozio con magazzino

Misure Penali: NO

Corpo: B - Corte comune

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - Negozio con magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Corte comune

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Prezzo: € 122.500,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 353.140,00

Lotto: 003 - Porzione di terreno

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 4.760,00

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
Località/Frazione

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: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Via Zefferino Tomé n.32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 6, particella 3069, subalterno 3, scheda catastale T85174, indirizzo Via Braide, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie mq.121, escluse aree scoperte mq.107, rendita € 697,22

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 20/08/2007 protocollo n. PN0219689 in atti dal 20/08/2007
- Costituzione del 22/11/2006 protocollo n. PN0151467 in atti dal 22/11/2006

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 6, particella 3069, subalterno 8, scheda catastale T85175, indirizzo Via Braide, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.13, superficie mq.15, rendita € 28,87

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 20/08/2007 protocollo n. PN0219689 in atti dal 20/08/2007
- Costituzione del 22/11/2006 protocollo n. PN0151467 in atti dal 22/11/2006

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 6, particella 3069, subalterno 11, scheda catastale T875175, indirizzo Via Braide, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.9, superficie mq.9, rendita € 19,99

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 20/08/2007 protocollo n. PN0219689 in atti dal 20/08/2007
- Costituzione del 22/11/2006 protocollo n. PN0151467 in atti dal 22/11/2006

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 6, particella 3069, subalterno 49, scheda catastale T875177, indirizzo Via Zafferino Tomé n.32, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.13, superficie mq.14, rendita € 28,87

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 29.06.2011 prot.PN0170178 in atti dal 29.06.2011
- Variazione nel classamento del 22/09/2010 protocollo n. PN0186341 in atti dal 22/09/2010
- Ultimazione di fabbricato urbano del 22/09/2009 protocollo n. PN0194294 in atti dal 22/09/2009
- Variazione del 23/02/2009 protocollo n. PN0036991 in atti dal 23/02/2009 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 6, particella 3069, subalterno 61, scheda catastale T875178, indirizzo Via Zafferino Tomé n.32, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.11, superficie mq.11, rendita € 24,43

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 29.06.2011 prot.PN0170178 in atti dal 29.06.2011
- Variazione nel classamento del 22/09/2010 protocollo n. PN0186341 in atti dal 22/09/2010
- Ultimazione di fabbricato urbano del 22/09/2009 protocollo n. PN0194294 in atti dal 22/09/2009
- Variazione del 23/02/2009 protocollo n. PN0036991 in atti dal 23/02/2009 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

Foglio 6, particella 3069, subalterno 64, scheda catastale T875179, indirizzo Via Zafferino Tomé n.32, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.11, superficie mq.11, rendita € 24,43

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 29.06.2011 prot.PN0170178 in atti dal 29.06.2011
- Variazione nel classamento del 22/09/2010 protocollo n. PN0186341 in atti dal 22/09/2010
- Ultimazione di fabbricato urbano del 22/09/2009 protocollo n. PN0194294 in atti dal 22/09/2009 - Variazione del 23/02/2009 protocollo n. PN0036991 in atti dal 23/02/2009 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 3069, qualità ente urbano, superficie catastale 2874 mq

Derivante da:

- Tipo mappale del 10/07/2006 protocollo n. PN0089648 in atti dal 10/07/2006
- FRAZIONAMENTO del 09/12/2004 protocollo n.PN0150851 in atti dal 09/12/2004
- Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Nord mapp.3163 e 3314, Est mapp.1253 e 1688, Sud mapp.3070 e 3108, Ovest Via Zefferino Tomè

Note: tutti i subalterni hanno accesso da Via Zefferino Tomè e non da Via Braida.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia 1 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/02/2019 ai nn. 330 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/02/2019 ai nn. 3095/2280.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come da dichiarazione dell'Amministratore condominiale allegata, alla data della perizia non risultano pendenze condominiali

Millesimi di proprietà: 74,27 millesimi totali relativi il Corpo "A", 40,46 millesimi relativi all'intero complesso residenziale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Vedasi allegato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 13/10/2003.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 28/08/1969, ai nn. 8493; trascritto a Pordenone, in data 04/08/1969, ai nn. 17994/15941.

Proprietario: [REDACTED] dal 13/10/2003 al 29/12/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 13/10/2003, ai nn. 133792; trascritto a Pordenone, in data 15/10/2003, ai nn. 16224/10795.

Proprietario: [REDACTED] dal 29/12/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 29/12/2009, ai nn. 161220/30516; trascritto a Pordenone, in data 27/01/2010, ai nn. 1314/963.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.58/03 del 22.10.2003 - Pratica n.03/144

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale

Rilascio in data 22/10/2003 al n. di prot.

NOTE: Varianti n.60/03 del 27.10.2003, n.63/04 del 10.11.2004 e n.03/07 del 12.01.2007
Domanda di permesso di abitabilità del 07.12.2009 prot.09/044/A pratica n.03/144. Il silenzio del Comune in merito alla domanda di abitabilità ha valore di assenso.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.46/06 del 27.09.2006 - Pratica 06/083

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Concessione di Variante alla C.E. n.58/03

Rilascio in data 27/09/2006 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.70/06 del 22.12.2006 - Pratica 06/301

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia di completamento per la costruzione di fabbricato residenziale

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 22.12.2006, prot.18422 del 22.12.2006

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20/07 del 22.03.2007 - Pratica 06/300

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Concessione edilizia di completamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

Rilascio in data 22/03/2007 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori 09.06.2007, prot.8270 del 01.06.2007

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - con prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale con scoperto esclusivo, due autorimesse e tre posti auto scoperti, facenti parte del complesso residenziale "Villaggio Borgo Nuovo" sito a Casarsa della Delizia (PN) con accesso da Via Zefferino Tomé n.32.

Il "Villaggio Borgo Nuovo" si compone di tre corpi di fabbrica (A, B e C) ciascuno di tre piani fuori terra e privi di ascensore; è stato realizzato a partire dall'anno 2003 con l'esecuzione delle infrastrutture primarie per proseguire con l'edificazione del "Corpo A" ultimato in data 31.07.2019.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: laterizio Note: isolamento termico
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres e parquet nelle camere condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: Dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori tubolari condizioni: buone conformità: Dichiarazione di conformità dell

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	107,00	€ 1.000,00
Giardino	sup lorda di pavimento	0,20	16,40	€ 1.000,00
Autorimessa sub.8	sup lorda di pavimento	0,50	8,40	€ 1.000,00
Autorimessa sub.49	sup lorda di pavimento	0,50	7,80	€ 1.000,00

Posto auto sub.11	sup lorda di pavimento	0,20	1,80	€ 1.000,00
Posto auto sub.61	sup lorda di pavimento	0,20	2,20	€ 1.000,00
Posto auto sub.64	sup lorda di pavimento	0,20	2,20	€ 1.000,00
			145,80	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare FIAIP, Borsino Immobiliare FIMAA, Agenzie immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	107,00	€ 1.000,00	€ 107.000,00
Giardino	16,40	€ 1.000,00	€ 16.400,00
Autorimessa sub.8	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
Autorimessa sub.49	7,80	€ 1.000,00	€ 7.800,00
Posto auto sub.11	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
Posto auto sub.61	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00
Posto auto sub.64	2,20	€ 1.000,00	€ 2.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.800,00
Valore corpo	€ 145.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 145.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con autorimesse e posti auto scoperti	Abitazione di tipo civile [A2]	145,80	€ 145.800,00	€ 145.800,00

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%)	€ 21.870,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 122.500,00
---	--------------

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: A - Negozio con magazzino.

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Viale Venezia n.42/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 6, particella 227, qualità ente urbano, superficie catastale 04.90

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 6, particella 227, subalterno 1, scheda catastale T51415, indirizzo Viale Venezia n.42/1, piano T, comune B940, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.360, superficie mq.409, rendita € 3.476,79

Derivante da:

- VARIAZIONE del 09/06/2017 protocollo n. PN0048556 in atti dal 09/06/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 18/06/1984 in atti dal 17/04/1998 ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA 884/98
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2037, subalterno 8, scheda catastale prot.3117 del 04.07.1991, indirizzo Viale Venezia, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.23, superficie mq.27, rendita € 49,89

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO - CLASSAMENTO del

04/07/1991 in atti dal 18/01/1996 IN DATA 08.03.93

- VARIAZIONE del 04/07/1991 in atti dal 22/07/1991 FRAZIONAMENTO (ex sub.4)

- VARIAZIONE del 21/03/1988 in atti dal 22/07/1991 UNITA` AFFERENTE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2037, qualità ente urbano, superficie catastale 02.44

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2041, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 01.40, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 1,05

Note: Questo mappale, assieme al mapp.2475, corrisponde al Catasto Fabbricati al Fg.6 mapp.227 sub.6 che individua una parte di corte esclusiva dell'immobile mapp.227 sub.1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2475, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.12, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,09

Note: Questo mappale, assieme al mapp.2041, corrisponde al Catasto Fabbricati al Fg.6 mapp.227 sub.6 che individua una corte esclusiva dell'immobile mapp.227 sub.1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2532, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 00.05

Derivante da: Frazionamento del 12.11.1992 n.799.1/1992

Confini:

Note: Trattasi di reliquato stradale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 6, particella 1128, subalterno 16, indirizzo Viale Venezia, piano T, categoria area urbana, consistenza mq.21

Derivante da:

- VARIAZIONE del 04/10/1989 protocollo n. PN0029824 in atti dal 08/03/2004 VAR. X FRZ. (n. 3358/A.1/1989)

Note: Il pignoramento colpisce anche il Fg.6 particella 1128 sub.16 area urbana di mq.115 (Visura All.35), catastalmente erroneamente intestata a [REDACTED] per 1/1: di fatto, con Sentenza n.1097/11 R.G.5042/08 cron.11556 rep.2337/11, quest'area viene riconosciuta come pertinenza esterna del fabbricato condominiale mapp.1128 e quindi di proprietà comune dei condomini secondo le rispettive quote. Per questo motivo il suddetto sub.16 non viene considerato nella presente perizia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lievi difformità, nello specifico eliminazione della tramezzatura tra le due parti antistanti le

vetrine Sud, ricavo di un vano tecnico mediante tramezzi.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 1.000,00

Note: Dette opere non hanno rilevanza ai fini della attribuzione della categoria e della classe nonché ai fini del calcolo della rendita catastale. Sono state effettuate dalla ditta conduttrice ai fini di ridurre l'area a disposizione per poter rientrare nella categoria delle attività inferiori a mq.400 non soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi (All.28)

Il sub.6 al Catasto Fabbricati corrisponde ai mappali 2041 e 2475 di proprietà dell'esecutato ed al mappale 2040 di altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Corte comune.

Quota e tipologia del diritto

554930/1000000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2038, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 02.10, reddito dominicale: € 2,55, reddito agrario: € 1,57

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

Note: Questo mappale assieme al mapp.2039, corrisponde al catasto cfabbricati al Fg.6 mapp.227 sub.7

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 6, particella 2039, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 02.20, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 1,65

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

Note: Questo mappale assieme al mapp.2038, corrisponde al catasto fabbricati al Fg.6 mapp.227 sub.7

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia 1 Km circa

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Negozio con magazzino

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Viale Venezia n.42/1

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/09/2009 per l'importo di euro 3.200,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Pordenone il 06/10/2009 ai nn.531/3

Tipologia contratto: commerciale di anni 6, scadenza 30/12/2021

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

Identificativo corpo: B - Corte comune

sito in Casarsa Della Delizia (PN),

In uso dai proprietari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 30/10/2001 ai nn. 117763; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2001 ai nn. 16311/2796; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura credito; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 14/03/2007 ai nn. 151178/26798; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/03/2007 ai nn. 5448/1372; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/05/2011 ai nn. 163732/31855; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2011 ai nn. 8492/1543; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 04/07/2014 ai nn. 168675/34321; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2014 ai nn. 7508/1071; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio [REDACTED]

in data 04/07/2014 ai nn. 168675/34321; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/07/2014 ai nn. 7508/1071; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/05/2018 ai nn. 1455 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/06/2018 ai nn. 8436/6335.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Negozio con magazzino
sito in Casarsa Della Delizia (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Convenzione privata del 24.11.1982 registrata a Pordenone il 24.11.1982 n.4524 Mod.III (edificazione a confine del corpo autorimesse);
Convenzione privata del 24.11.1982 registrata a Pordenone il 24.11.1982 n.4530 Mod.III (volume edificatorio). Vedasi Allegato 20.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si è dovuto redarre il libretto della caldaia

Identificativo corpo: B - Corte comune
sito in Casarsa Della Delizia (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 07/01/1983, ai nn. 70219/34480; trascritto a Pordenone, in data 28/01/1983, ai nn. 957/811.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

15. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Viale Venezia n.42/1

Numero pratica: Concessione Edilizia n.23 del 15.05.1981 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Variante del 26.05.1982 per variazione di intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione negozi ed appartamenti

Rilascio in data 15/05/1981 al n. di prot. 2486

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Viale Venezia n.42/1

Numero pratica: Concessione Edilizia n.17 del 17.02.1984

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia n.23 del 15.05.1981

Rilascio in data 17/02/1984 al n. di prot. 8757

Abitabilità/agibilità in data 23/05/1984 al n. di prot. 8610/93

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Viale Venezia n.42/1

Numero pratica: Concessione Edilizia n.89 del 29.10.1982

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di garage per gli alloggi e appartamenti

Rilascio in data 29/10/1982 al n. di prot. 5614

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

Negozi, botteghe [C1] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Viale Venezia n.42/1

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n.297/86/C

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: realizzazione vano accessorio uso lavanderia, cambio di destinazione d'uso di parte dei garage per ricavare uffici e magazzino a servizio dell'attività commerciale

Rilascio in data 02/12/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

15.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Corte comune

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - con prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Negozio con magazzino

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Corte comune

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Negozio con magazzino**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una negozio adibito a vendita di frutta e verdura posto al piano terra di una palazzina comprendente altri quattro appartamenti, con affaccio su Viale Venezia a Casarsa della Delizia, e da un magazzino posto in fabbricato distaccato. All'unità immobiliare destinata a negozio si accede direttamente dallo scoperto di proprietà destinato a parcheggio; è un ampio vano ben illuminato da ampie vetrine, da quale si accede alla zona adiacente destinata a servizi e magazzino la quale ha con ulteriore accesso diretto all'area cortilizia in comune con altre unità immobiliari.

Il magazzino posto nel fabbricato distaccato, è a servizio del negozio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Descrizione: di cui al punto **B - Corte comune**

Trattasi di corte esclusiva dei sub.1, 2, 3, 4 e 5 del mapp.227 al Fg.6

1. Quota e tipologia del diritto

554930/1000000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare FIAIP, Borsino Immobiliare FIMAA, Agenzie immobiliari.

16. Valutazione corpi:**A - Negozio con magazzino. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 418.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio sub.1 compreso le corti esclusive sub.6 e 7	410,00	€ 1.000,00	€ 410.000,00
Magazzino mapp.2037 sub.8	14,00	€ 600,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 418.400,00
Valore corpo	€ 418.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 418.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 418.400,00

B - Corte comune.

Stima sintetica a vista dell'intero:

Il valore della quota di proprietà (554930/1000000) di questi mappali (corte) è ricompresa nel valore del corpo A, ovvero Fig.6 mapp.227 sub.1 e sub.8

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – B: Negozio con magazzino e quota corte comune	Negozi, botteghe [C1]	424,00	€ 418.400,00	€ 418.400,00

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%)	€ 62.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 353.140,00
---	---------------------

Lotto: 003 - Porzione di terreno

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: A.

sito in Casarsa della Delizia (PN) Via Trento

Note: Catastralmente censito come vigneto, trattasi in realtà di una striscia di terreno derivante da frazionamento, attualmente di fatto conglobata alla pertinenza scoperta e recintata del mappale 2343 (vedasi Rilievo planimetrico allegato)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Foglio 6, particella 2455, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 00.56, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: Frazionamento del 22.12.1989 n.4561

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattasi di residuo da frazionamento, in realtà conglobato a giardino pertinenziale del mapp.2343

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia 1 Km circa

19. STATO DI POSSESSO:

Altro: in uso dai proprietari del mapp.2343

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 12/02/2019 ai nn. 330 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/02/2019 ai nn. 3095/2280.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**23. PRATICHE EDILIZIE:**

--

23.1 Conformità edilizia:

SI

23.2 Conformità urbanistica

SI

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di una striscia di terreno derivante da frazionamento, attualmente di fatto conglobata alla pertinenza scoperta e recintata del mappale 2343 (vedasi Rilievo planimetrico allegato)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	Superficie catastale	1,00	56,00	€ 100,00
			56,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.2 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	56,00	€ 100,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.600,00
Valore corpo	€ 5.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		56,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00

24.3 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%)	€ 840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.760,00
---	-------------------

Data generazione:
28-09-2019

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]