
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **139/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- PROPR. 1/1, foglio 10, particella 880, subalterno 13, indirizzo VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19, piano 2, comune SACILE, categoria A/2, classe 3, consistenza VANI 5,5, rendita € € 340,86,

- PROPR. 1/1, foglio 10, particella 880, subalterno 20, indirizzo VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19, piano S1, comune SACILE, categoria C/6, classe 3, consistenza MQ.27, rendita € € 73,21

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- PROPR- 1/1, foglio 14, particella 134, indirizzo VIA VALLONE 52, piano S1-T-1, comune CANEVA, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 9,5, rendita € € 1.030,33

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

- PROPR- 1/1, foglio 14, particella 171, indirizzo VIA VALLONE 23, piano T-1-2, comune CANEVA, categoria A/4, classe 3, consistenza VANI 7,5, rendita € € 336.99,

PROPR- 1/1, foglio 14, particella 168, indirizzo VIA VALLONE , piano T, comune CANEVA, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.20, rendita € € 18.59

2. Possesso

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ZIO DELL'ESECUTATA CON NUCLEO FAMILIARE senza alcun titolo.

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da NONNI DELL'ESECUTATA senza alcun titolo.

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A., BANCA CREDITO CO-

OP.PORDENONESE

5. Comproprietari

Beni: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: VIA VALLONE - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 002
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPR. 1/1, foglio 10, particella 880, subalterno 13, indirizzo VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19, piano 2, comune SACILE, categoria A/2, classe 3, consistenza VANI 5,5, rendita € € 340,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: 35,28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPR. 1/1, foglio 10, particella 880, subalterno 20, indirizzo VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO 19, piano S1, comune SACILE, categoria C/6, classe 3, consistenza MQ.27, rendita € € 73,21

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE INSERITA IN UN COMPLESSO RESIDENZIALE EDIFICATO IN ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DI SACILE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIA FRANCESCO MONTEMEZZANO. LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE (GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURE, ECC.)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: CENTRO DI SACILE.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ZIO DELL'ESECUTATA CON NUCLEO FAMILIARE senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro _____ ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 15/11/2018 ai nn. 1745; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 121.602,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/07/2022 ai nn. 1225.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA - VEDI DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

Millesimi di proprietà: 35.28/1000

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ - PROPR. 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **22/10/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SIMONCINI, in data 15/10/1998, ai nn. 9332; registrato a PORDENONE, in data 03/11/1998, ai nn. 3635.

Titolare/Proprietario:

_____ - PROPR. 1/1 dal

22/10/2001 al 02/08/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GASPARE GERARDI, in data 22/10/2001, ai nn. 31162; trascritto a PORDENONE, in data 31/10/2001, ai nn. 16186/11517.

Titolare/Proprietario: - PROPR-1/1 dal 02/08/2006 al 05/08/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CORSI MAURIZIO, in data 02/08/2006, ai nn. 43272/12697; trascritto a PORDENONE, in data 07/08/2006, ai nn. 14824/8600.

Titolare/Proprietario: - PROIPR. 1/1 dal 05/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DI BENEDETTO SALVATORE, in data 05/08/2010, ai nn. 13239/1302; trascritto a PORDENONE, in data 06/08/2010, ai nn. 12608/8354.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26/97
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/02/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 98/0215
 Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA INIZIALE
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 17/04/1998 al n. di prot. 10130

Numero pratica: 98/0215
 Intestazione:
 Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità
 Rilascio in data 19/03/1999 al n. di prot. 98A049

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:	Non specificato
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA C

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO SECONDO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE. E' COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, DUE SERVIZI IGIENICI, UNA ZONA PRANZO SOGGIORNO ED UNA PORZIONE ADIBITA A CUCINA, DUE TERRAZZE, UNA ACCESSIBILE DALLA ZONA NOTTE E UNA DALLA ZONA GIORNO, LOCALE C.T. IN TERRAZZA. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALA IN MARMO E ASCENSORE. E' DOTATO DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LUCE, GAS, ACQUEDOTTO E FOGNATURA).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **1998-1999**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **19**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **buono**

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

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **impianto a pavimento** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI SONO USATE GLI ELABORATI GRAFICIC RICAVATI DALL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO IL COMUNE DI SACILE VERIFICANDO SUL POSTO LE MISURE, CONSIDERANDO I MURI PERIMETRALI ESTERNI NEL LORO TOTALE SPESSORE E I MURI CONFINANTI CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARE PER META' DEL LORO SPESSORE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	84,00	€ 1.300,00
AUTORIMESSA	superf. esterna lorda	0,50	15,50	€ 1.300,00
TERRAZZE+CT	superf. esterna lorda	0,50	12,00	€ 1.300,00

111,50

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: IMPIANTO A PAVIMENTO AUTONOMO CON CALDAIA A GAS

Stato impianto: IN BUONO STATO D'USO

Epoca di realizzazione/adeguamento: EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sacile. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, dei terrazzi e della autorimessa al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà dei locali comuni, quali vano scala, disimpegno di piano, nonché della zona di manovra e della rampa di accesso del piano interrato seminterrato dove si trova l'autorimessa. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SACILE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SACILE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 1300,00;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI PORDENONE 2022-2023.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	84,00	€ 1.300,00	€ 109.200,00
AUTORIMESSA	15,50	€ 1.300,00	€ 20.150,00
TERRAZZE+CT	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.950,00
Valore corpo	€ 144.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 144.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 144.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	111,50	€ 144.950,00	€ 144.950,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 0,00

Beni in **Caneva (PN)**
Località/Frazione
VIA VALLONE

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA VALLONE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPR- 1/1, foglio 14, particella 134, indirizzo VIA VALLONE 52, piano S1-T-1, comune CANEVA, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 9,5, rendita € € 1.030,33

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DEL LOTTO 1 DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA SI TROVA IN FRAZIONE DI SARONE DI CANEVA IN ZONA PROSSIMA AL CENTRO DELLA FRAZIONE STESSA. SI ACCEDE ATTRAVERSO CANCELLO CARRAIO E PEDONALE POSTO SULLA VIABILITA' DI VIA VALLONE. LA ZONA E' EDIFICATA CON EDIFICI AD USO RESIDENZIALE, E' DOTATA NELLE VICINANZE DEI SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' ED E' COLLEGATA CAPOLUOGO DA MEZZI PUBBLICI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CENTRO DI SACILE.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da NONNI DELL'ESECUTATA senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro

; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in

data 15/11/2018 ai nn. 1745; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 121.602,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro _____ ;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in
data 08/07/2022 ai nn. 1225.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ PROPR.1/2
PROPR.1/2 **proprietario/i ante ventennio al 02/08/2006** . In
forza di COSTITUZIONE .

Titolare/Proprietario: _____ PROPR.1/1 dal
02/08/2006 al 28/12/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MAURIZIO
CORSI, in data 02/08/2006, ai nn. 43273; registrato a PORDENONE, in data 08/08/2006, ai nn.
12077.1/2012.

Titolare/Proprietario: _____ PROPR. 1/1 dal
28/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NO-
TAIO DI BENEDETTO SALVATORE, in data 28/12/2012, ai nn. 14368; registrato a PORDENONE, in
data 03/01/2013, ai nn. 12077.1/2012.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 260

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: TRASFORMAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/09/1959 al n. di prot. 3102-4886

Numero pratica: 45/76

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/06/1976 al n. di prot. 2900

Numero pratica: 19/80

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/02/1980 al n. di prot. 9596

Numero pratica: 376

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE ACCESSORIO A EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: SANATORIA

Numero pratica: 63.89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO ACCESSORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/09/1989 al n. di prot. 105.89

Numero pratica: 11/80

Intestazione:

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 27/02/1980 al n. di prot. 11/80

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE UNIFAMILIARE IN ADIACENZA AD ALTRA UNITA' RESIDENZIALE CON INGRESSO E PARTE DI CORTILE IN COMUNE. HA UN SUO GIARDINO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA E UN LOCALE ACCESSORIO STACCATO DALL'ABITAZIONE AD USO LEGNAIA/DEPOSITO.SI SVILUPPA SU DUE PIANI FUORI TERRA E UNA PICCOLA PORZIONE INTERRATA AD USO CANTINA. L'UNITA' IMMOBILIARE HA UTENZE AUTONOME ED E' INSERITA IN AREA EDIFICATA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

E' posto al piano: **TERRA-PRIMO**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1980**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **52**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.70**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

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

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **FERRO** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

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**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI SONO USATI GLI ELABORATI GRAFICI RICAVATI DALL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO IL COMUNE DI CANEVA VERIFICANDO SUL POSTO LE MISURE, CONSIDERANDO I MURI PERIMETRALI ESTERNI NEL LORO TOTALE SPESSORE E IL MURO CONFINANTE CON L'ALTRA UNITA' IMMOBILIARE PER META' DEL SUO SPESSORE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	197,00	€ 850,00
CANTINA	superf. esterna lorda	0,50	11,50	€ 850,00
PORTICATO	superf. esterna lorda	0,50	16,50	€ 850,00
ACCESSORIO	superf. esterna lorda	0,50	18,00	€ 850,00

243,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO CON TERMOSIFONI

Stato impianto: BUONO

Epoca di realizzazione/adeguamento: EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Caneva. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, dei terrazzi, della loggia e della cantina al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà delle pertinenze esclusive, quale giardino e area scoperta. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CANEVA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SACILE E PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 850,00;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE PROVINCIA DI PORDENONE 2023-2024.

16. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	197,00	€ 850,00	€ 167.450,00
CANTINA	11,50	€ 850,00	€ 9.775,00
PORTICATO	16,50	€ 850,00	€ 14.025,00
ACCESSORIO	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 206.550,00
Valore corpo	€ 206.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 206.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 206.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	243,00	€ 206.550,00	€ 206.550,00

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%)	€ 30.982,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 175.567,50
---	---------------------

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA VALLONE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPR- 1/1, foglio 14, particella 171, indirizzo VIA VALLONE 23, piano T-1-2, comune CANEVA, categoria A/4, classe 3, consistenza VANI 7,5, rendita € € 336.99

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

PROPR- 1/1, foglio 14, particella 168, indirizzo VIA VALLONE , piano T, comune CANEVA, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.20, rendita € € 18.59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE OGGETTO DEL LOTTO 2 DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA SI TROVA IN FRAZIONE DI SARONE DI CANEVA IN ZONA PROSSIMA AL CENTRO DELLA FRAZIONE STESSA. SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' DI VIA VALLONE ATTRAVERSO APERTURA SU CORTE COMUNE. LA ZONA E' EDIFICATA CON EDIFICI AD USO RESIDENZIALE, E' DOTATA NELLE VICINANZE DEI SERVIZI DI PRIMA NECESSITA' ED E' COLLEGATA CAPOLUOGO DA MEZZI PUBBLICI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CENTRO DI SACILE.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:

Libero

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in
data 15/11/2018 ai nn. 1745; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 121.602,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro ;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF GIUD TRIBUNALE DI PORDENONE in
data 08/07/2022 ai nn. 1225.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CREDITO COOP.PORDENONESE contro
Derivante da: cessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di NOTAIO PIROZZI
in data 29/04/2009 ai nn. 70027/26520; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: €
130.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- PROPR.1/2

- PROPR.1/2 proprietario/i ante ventennio al

29/04/2009 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

- PROPR. 1/1 dal

29/04/2009 al 18/06/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PIROZZI, in data 29/04/2009, ai nn. 70026/26519; trascritto a PORDENONE, in data 20/05/2009, ai nn. 7008/4659.

Titolare/Proprietario: - PROPR.1/1 dal 18/06/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a PORDENONE, in data 16/05/2015, ai nn. 1001/9990; trascritto a PORDENONE, in data 11/08/2015, ai nn. 10907/7701.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 124/72

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO USO DEPOSITO ATTREZZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/12/1972 al n. di prot. 6903

Numero pratica: 105

Intestazione:

Tipo pratica: SANATORIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO ESISTENTE E RISTRUTTURAZIONE DELLO STESSO

Oggetto: SANATORIA

Rilascio in data 26/01/1988 al n. di prot. 105

Numero pratica: 91/234

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICA FORI SU ADEPOSITO ATTREZZI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1992 al n. di prot. 3/92

23.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE UNIFAMILIARE IN ADIACENZA AD ALTRA UNITA' RESIDENZIALE CON CORTILE IN COMUNE. E' PRESENTE UN LOCALE ACCESSORIO AD USO DEPOSITO ATTREZZI, SEMPRE ACCESSIBILE DALLA STESSA CORTE, ACCATASTATO AUTONOMAMENTE MA CHE VIENE CONSIDERATO DI PERTINENZA NELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA. IL CORPO PRINCIPALE SI SVILUPPA SU TRE PIANI FUORI TERRA, MENTRE IL LOCALE ACCESSORIO E' SOLO AL PIANO TERRA. L'UNITA' IMMOBILIARE HA UTENZE AUTONOME ED E' INSERITA IN AREA EDIFICATA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI SONO USATI GLI ELABORATI GRAFICI RICAVATI DALL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO IL COMUNE DI CANEVA VERIFICANDO SUL POSTO LE MISURE, CONSIDERANDO I MURI PERIMETRALI ESTERNI NEL LORO TOTALE SPESSORE E IL MURO CONFINANTE CON L'ALTRA UNITA' IMMOBILIARE PER META' DEL SUO SPESSORE.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	147,00	€ 300,00
TERRAZZI	superf. esterna lorda	0,50	4,50	€ 300,00
ACCESSORIO	superf. esterna lorda	0,50	9,50	€ 300,00

161,00**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fab-

bricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di Caneva. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, dei terrazzi e del locale accessorio staccato al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto dell'uso in comune della corte con le altre unità immobiliari. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CANEVA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SACILE E PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 300,00;

Altre fonti di informazione: BORSINO IMMOBILIARE PROVINCIA DI PORDENONE 2023-2024.

24. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	147,00	€ 300,00	€ 44.100,00
TERRAZZI	4,50	€ 300,00	€ 1.350,00
ACCESSORIO	9,50	€ 300,00	€ 2.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.300,00
Valore corpo	€ 48.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	161,00	€ 48.300,00	€ 48.300,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.245,00
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:	€ 41.055,00
---	--------------------

Data generazione:
15-11-2023 15:11:10

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri