

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **107/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento,
002 - Ripostiglio

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: L'immobile pignorato è sito in Comune di Sacile, in zona residenziale ubicata in prossimità del centro cittadino

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Foglio 10, particella 188, subalterno 4, scheda catastale T470758, indirizzo Via Leonardo da Vinci n.8, piano T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq.220, escluse aree scoperte mq.216, rendita € 823,10

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Categoria: Deposito [D]

Dati Catastali:

Foglio 10, particella 188, subalterno 5, scheda catastale T470759, indirizzo Via Leonardo da Vinci n.8, piano T-1-2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.4, superficie mq.6, rendita € 5,41

2. Possesso

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: , Banco Popolare di Verona e Novara Soc.Coop. a resp. limitata, Banco Popolare di Verona S.Geminiano e Prospero S.P.A. Soc.Coop. a resp. limitata, Equitalia Nomos SPA, , , Equitalia Nord Spa

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Creditori Iscritti: , Banco Popolare di Verona e Novara Soc.Coop. a resp. limitata, Banco Popolare di Verona S.Geminiano e Prospero S.P.A. Soc.Coop. a resp. limitata, Equitalia Nomos SPA, , , Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Ripostiglio

Corpo: Ripostiglio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Leonardo da Vinci n.8 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo base d'asta: € 194.100,00

Lotto: 002 - Ripostiglio

Prezzo base d'asta: € 4.100,00

Premessa

Il sottoscritto Santin Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 08.06.2022 dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni (All.1).

In data 11 Novembre il sottoscritto CTU assieme al sostituto custode ed ai tecnici della ditta Feregotto Elevatori, ha effettuato l'accesso e sopralluogo all'immobile (Verbale All.3). Assente l'esecutata.

Si è provveduto alla formazione di due lotti.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Via Leonardo da Vinci n.8

Lotto: 001 - Appartamento

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: Appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Leonardo da Vinci n.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile:

libero (**Certificato di stato libero All.2**)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.5, Visura All.6, Elaborato planimetrico All.9**)**

Intestazione:

Foglio 10, particella 188, subalterno 4, scheda catastale T470758 (**All.10**), indirizzo Via Leonardo da Vinci n.8, piano T-1-2, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie mq.220, escluse aree scoperte mq.216, rendita € 823,10

Derivante da:

- dal 22/02/2007 al 20/11/2007: Variazione del 22/02/2007 Pratica n. PN0036212 in atti dal 22/02/2007 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.1019.1/2007)
- dal 20/11/2007 al 04/06/2008: Variazione nel classamento del 20/11/2007 Pratica n. PN0289923 in atti dal 20/11/2007 Variazione nel classamento (n.6663.1/2007)
- dal 04/06/2008 al 27/05/2009: Variazione del 04/06/2008 Pratica n. PN0129323 in atti dal 04/06/2008 Sanatoria a seguito accertamento (n. 2908.1/2008)
- dal 27/05/2009 a Immobile attuale: Variazione nel classamento del 27/05/2009 Pratica n. PN0113129 in atti dal 27/05/2009 Variazione di classamento (n. 4110.1/2009)

Identificato al catasto Terreni: (All.8**)**

Intestazione: **Foglio 10, particella 188**, qualità ente urbano, superficie catastale mq.460

Derivante da:

- dall'impianto al 07/02/2007: Impianto meccanografico del 18/12/1984
- dal 07/02/2007 ad Immobile attuale: Tabella di variazione del 07/02/2007 Pratica n.PN0024534 in atti dal 07/02/2007

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La categoria catastale attribuita al sub.4 è A/7 (Abitazione in villini), in realtà è un appartamento di categoria A/2.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: La planimetria del sub.4 è conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

L'Elaborato planimetrico (ultimo agli atti del 2008) indica il piano Terra del fabbricato quale sub.1, mentre in realtà è stato soppresso e già nell'Elaborato del 2007 era correttamente indicato quale sub.7; stessa cosa per il sub.3 che è stato variato in sub.6 e 7 (come da Elaborato del 2007); queste unità immobiliari comunque non sono oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto comprende un appartamento di civile abitazione sito ai piani primo e secondo con vano ad uso ct-lavanderia al piano terra, di un fabbricato plurifamiliare sito a Sacile in Via Leonardo da Vinci n.8.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc.Coop. a resp. limitata contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 15/02/2005 ai nn.2126/473; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2005 ai nn. 3070/612; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc.Coop. a resp. limitata contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 02/12/2005 ai nn.3741/981; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20878/5049; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona S.Geminiano e Prospero S.P.A. Soc.Coop. a resp. limitata contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 21/11/2007 ai nn.6973/2378; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn.22099/5399; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 129.999,78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nomos SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale; A rogito di Equitalia Nomos Spa in data 19/11/2007 ai nn.133209/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/12/2007 ai nn.23495/5715; Importo ipoteca: € 75.102,14; Importo capitale: € 37.551,07.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ; Derivante da: Sentenza di Condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/12/2008 ai nn.167; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2009 ai nn.1894/325; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 18.360,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Milano in data 10/11/2010 ai nn.38307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2011 ai nn.14063/2483; Importo ipoteca: € 9.313,14; Importo capitale: € 5.657,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Equitalia Nord Spa; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 15/03/2016 ai nn.643/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2016 ai nn.3591/513; Importo ipoteca: € 1.101.443,72; Importo capitale: € 550.721,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 27/07/2021 ai nn.1143 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2021 ai nn.14669/10813.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: a firma del per.ind.De Biasio Tommaso

Indice di prestazione energetica: D

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: cod.fisc. **proprietario/i ante ventennio**
al **11/01/2005** . In forza di atto di donazione - a rogito di , in data 21/12/1971, ai nn. 137866; registrato a Pordenone, in data 07/01/1972, ai nn. 106/212; trascritto a Pordenone, in data 18/01/1972, ai nn. 1286/451.

Titolare/Proprietario: cod.fisc. dal 11/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 11/01/2005, ai nn. 1971/428; trascritto a Pordenone, in data 21/01/2005, ai nn. 1115/731.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 53/04 (All.14)

Intestazione: , successivamente volturata a ditta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot. 53

Numero pratica: 91/05 (All.15)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale

Rilascio in data 02/11/2005 al n. di prot. 91

Numero pratica: DIA del 03.08.2006 (All.14)

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale

Presentazione in data 03/08/2006 al n. di prot. 22567

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla visione della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, è emerso che non è stata presentata la documentazione di Fine Lavori, né è stata presentata la richiesta di Agibilità; non sono stati depositati i certificati di conformità degli impianti tecnologici e neppure il collaudo statico. Inoltre l'unico accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una piattaforma elevatrice il cui certificato di regolare installazione non è stato reperito.

Completamento pratica: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile oggetto di stima è un appartamento (sub.4) posto ai piani primo e secondo (foto 1 e 2) con vano ad uso CT/Lavanderia al piano terra (foto 23, 24 e 25) , il tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito a Sacile in Via Leonardo da Vinci n.8.

L'accesso all'alloggio oggetto di perizia avviene attraverso una piattaforma elevatrice in disuso al momento del sopralluogo, per questo motivo l'accesso è avvenuto con l'ausilio della ditta Feregotto Ascensori che ha permesso la temporanea funzione della piattaforma.

L'appartamento sub.4 sviluppa una superficie commerciale di circa mq.233,00 e d è composto al piano primo da: soggiorno, cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera con rispostiglio; al piano secondo da un vano/soppalco, due camere da letto, disimpegno e bagno.

L'altezza interna utile è di mt.2,75 circa per il piano primo mentre per il secondo le altezze del vano soppalco e della camera da letto grande sono mt.1,80 al colmo e mt.0,95 in banchina, per il bagno e la camera a Ovest sono mt.2,40 al colmo e mt.1,95 circa in banchina.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato; gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera ed ante ad oscuro, i pavimenti sono in resina.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante caldaietta autonoma alimentata a gas metano e radiatori.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **254,00**

E' posto al piano: T-1-2

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano 1°	sup lorda di pavimento	1,00	120,00	€ 1.000,00
Residenziale piano 2°	sup lorda di pavimento	1,00	113,00	€ 1.000,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 1.000,00
CT/Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,30	3,30	€ 1.000,00

241,30

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 metro quadrato di superficie lorda, ovvero della superficie comprensiva lo spessore dei muri esterno ed interni.

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: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 241.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano 1°	120,00	€ 1.000,00	€ 120.000,00
Residenziale piano 2°	113,00	€ 1.000,00	€ 113.000,00
Terrazza	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
CT/Lavanderia	3,30	€ 1.000,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 241.300,00
Valore corpo			€ 241.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 241.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 241.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione in villini [A7]	241,30	€ 241.300,00	€ 241.300,00

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%) € 36.195,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 194.105,00
Arr. € 194.100,00

Lotto: 002 - Ripostiglio

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: Ripostiglio.

Deposito [D] sito in Via Leonardo da Vinci n.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: libero (Certificato di stato libero All.2)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.5, Visura All.7, Elaborato planimetrico All.9)

Intestazione:

Foglio 10, particella 188, subalterno 5, scheda catastale T470759 (All.11), indirizzo Via Leonardo da Vinci n.8, piano T-1-2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.4, superficie mq.6, rendita € 5,41

Derivante da:

- dal 22/02/2007 al 20/11/2007: Variazione del 22/02/2007 Pratica n. PN0036212 in atti dal 22/02/2007 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.1019.1/2007)
- dal 20/11/2007 a Immobile attuale: Variazione nel classamento del 20/11/2007 Pratica n.PN0289923 in atti dal 20/11/2007 Variazione di classamento (n. 6663.1/2007)

Identificato al catasto Terreni (All.8):

Intestazione: **Foglio 10, particella 188**, qualità ente urbano, superficie catastale mq.460

Derivante da:

- dall'impianto al 07/02/2007: Impianto meccanografico del 18/12/1984
- dal 07/02/2007 ad Immobile attuale: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/02/2007 Pratica n.PN0024534 in atti dal 07/02/2007

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lato aperto del ripostiglio è stato murato e l'intero vano è stato di fatto accorpato all'unità immobiliare sub.6 di altra proprietà

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Ripristino stato dei luoghi: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'Elaborato planimetrico invece (ultimo agli atti del 2008) indica il piano Terra del fabbricato quale sub.1, mentre in realtà è stato soppresso e già nell'Elaborato del 2007 era correttamente indicato quale sub.7; stessa cosa per il sub.3 che è stato variato in sub.6 e 7 (come da Elaborato del 2007); queste unità immobiliari non sono oggetto di esecuzione.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc. Coop. a resp. limitata contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 15/02/2005 ai nn. 2126/476; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2005 ai nn. 3070/612; Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 55.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc. Coop. a resp. limitata contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 02/12/2005 ai nn. 3741/981; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20878/5049; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona S. Geminiano e Prospero S.P.A. Soc. Coop. a resp. limitata contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 21/11/2007 ai nn. 6973/2378; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn. 22099/5399; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 129.999,78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nomos SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale; A rogito di Equitalia Nomos Spa in data 19/11/2007 ai nn. 133209/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/12/2007 ai nn. 23495/5715; Importo ipoteca: € 75.102,14; Importo capitale: € 37.551,07.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ; Derivante da: Sentenza di Condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/12/2008 ai nn. 167; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2009 ai nn. 1894/325; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 18.360,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Milano in data 10/11/2010 ai nn. 38307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2011 ai nn. 14063/2483; Importo ipoteca: € 9.313,14; Importo capitale: € 5.657,43.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Equitalia Nord Spa; Derivante da: Ruolo e avviso di accertamento; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 15/03/2016 ai nn. 643/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2016 ai nn. 3591/513; Importo ipoteca: € 1.101.443,72; Importo capitale: € 550.721,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 27/07/2021 ai nn. 1143 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2021 ai nn. 14669/10813.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ripostiglio

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: _____ cod.fisc. _____ **proprietario/i ante ventennio al 11/01/2005** . In forza di atto di donazione - a rogito di _____, in data 21/12/1971, ai nn. 137866; registrato a Pordenone, in data 07/01/1972, ai nn. 106/212; trascritto a Pordenone, in data 18/01/1972, ai nn. 1286/451.

Titolare/Proprietario: _____ cod.fisc. _____ **dal 11/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 11/01/2005, ai nn. 1971/428; trascritto a Pordenone, in data 21/01/2005, ai nn. 1115/731.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 53/04 (All.14)

Intestazione: _____, successivamente volturata a ditta

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale

Rilascio in data 23/06/2004 al n. di prot. 53

Numero pratica: 91/05 (All.15)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale

Rilascio in data 02/11/2005 al n. di prot. 91

Numero pratica: DIA del 03.08.2006 (All.16)

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale

Presentazione in data 03/08/2006 al n. di prot. 22567

15.1 Conformità edilizia:**Deposito [D]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, non è stata reperita alcuna pratica specifica per questo subalterno. Per quanto riguarda la conformità dell'intero fabbricato Mappale 188, dalla visione della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile è emerso che non è stata presentata la documentazione di Fine Lavori, né è stata presentata la richiesta di Agibilità; non sono stati depositati i certificati di conformità degli impianti tecnologici e neppure il collaudo statico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **Ripostiglio**

Trattasi di un vano di circa mq.6,00 posto al piano "mezzanino" del fabbricato, al quale però non è stato consentito l'accesso in quanto il lato aperto dello stesso (visibile nella planimetria catastale All.11) è stato murato e l'intero vano è stato di fatto accorpato all'unità immobiliare sub.6, di altra proprietà che non ha permesso l'accesso; per questa unità la valutazione è proseguita per analogia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: Mezzanino

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	1,00	6,00	€ 1.000,00
			6,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 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 metro quadrato di superficie lorda, ovvero della superficie comprensiva lo spessore dei muri esterno ed interni.

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: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..

16.2 Valutazione corpi:**Ripostiglio. Deposito [D]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ripostiglio	Deposito [D]	6,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

16.3 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%)	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.100,00
---	-------------------

Allegati**FASCICOLO ALLEGATI:**

1. Decreto di nomina
2. Certificato di stato libero
3. Verbale di sopralluogo
4. Recapiti telefonici
5. Estratto di Mappa
6. Visura catastale Fabbricati Fg.10 mapp.188 sub.4
7. Visura catastale Fabbricati Fg.10 mapp.188 sub.5
8. Visura catastale Terreni Fg.10 mapp.188
9. Elaborato planimetrico
10. Planimetria catastale Fg.10 mapp.188 sub.4
11. Planimetria catastale Fg.10 mapp.188 sub.5
12. Visura catastale Fabbricati Fg.10 mapp.188 sub.5
13. Richiesta di accesso
14. Concessione Edilizia n.53/04 del 23.06.2004
15. Concessione Edilizia di Variante n.91/05 02.11.2005
16. D.I.A. di Variante del 03.08.2006
17. Estratto di Piano e delle N.T.d.A
18. Atto di provenienza
19. Elaborato di rilievo
20. Attestato di prestazione energetica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione: 20-01-2023

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin