

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **59/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione e**  
**terreno residenziale, 002 -**  
**Laboratorio sartoriale**

**Esperto alla stima:** Geom. Iacopo Chiaruttini  
**Codice fiscale:** CHRCPI85E22E889V  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento  
**Telefono:** 0434317822  
**Fax:**  
**Email:** geom.i.chiaruttini@gmail.com  
**Pec:** iacopo.chiaruttini@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Descrizione zona:** Immobile con scoperto di pertinenza posto presso la frazione di Casiacco in Comune di Vito D'asio

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale

**Corpo:** A Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** , foglio 41, particella 1576, subalterno 1, scheda catastale T149191, indirizzo Via del Molino 14, piano T-1-2, comune M085, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 218,72, foglio 41, particella 1576, subalterno 3, piano t, comune M085, categoria B.C.N.C. ai subb. 1-2

**Corpo:** B Terreno edificabile

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** , sezione censuaria M085, foglio 41, particella 714, qualità AREA RURALE, superficie catastale 110, , sezione censuaria M085, foglio 41, particella 1577, qualità SEM ARB, classe 1, superficie catastale 1583, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 2,45, , sezione censuaria M085, foglio 41, particella 1579, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 148, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,23

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale

**Corpo:** A Laboratorio sartoriale

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** , foglio 41, particella 1576, subalterno 2, scheda catastale T150683, indirizzo Via del Molino 14, piano T, comune M085, categoria C/3, classe U, consistenza 89, superficie 89, rendita € 119,51, foglio 41, particella 1576, subalterno 3, piano T, comune M085, categoria B.C.N.C. ai subb. 1-2

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale

**Corpo:** A Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B Terreno edificabile

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale

**Corpo:** A Laboratorio sartoriale

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 02/02/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a UDINE il 03/02/2023 ai nn.968/3T. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2029 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2028

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale

**Corpo:** A Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B Terreno edificabile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale

**Corpo:** A Laboratorio sartoriale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale

**Corpo:** A Abitazione

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B Terreno edificabile

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale

**Corpo:** A Laboratorio sartoriale

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale

**Corpo:** A Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B Terreno edificabile

Comproprietari: Nessuno  
**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale  
**Corpo:** A Laboratorio sartoriale  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale  
**Corpo:** A Abitazione  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B Terreno edificabile  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale  
**Corpo:** A Laboratorio sartoriale  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale  
**Corpo:** A Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B Terreno edificabile  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale  
**Corpo:** A Laboratorio sartoriale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via del Molino, 14 - Casiacco - Vito D'asio (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Abitazione e terreno residenziale  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Laboratorio sartoriale  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 30.11.2023 è stato nominato dal G.E. dott. Roberta Bolzoni, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 01.12.2023

Beni in **Vito D'asio (PN)**  
Località/Frazione **Casiacco**  
Via del Molino, 14

### **Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale**

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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vito D'asio (PN) CAP: 33090 frazione:  
Casiacco, Via del Molino, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 1576,  
subalterno 1, scheda catastale T149191, indirizzo Via del Molino 14, piano T-1-2, comune  
M085, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 218,72

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 1576, subalterno 3, piano t, comune M085, categoria B.C.N.C.  
ai subb. 1-2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano secondo sono state ricavate n.2 stanze,  
rispettivamente camera e ripostiglio, non presenti in scheda catastale

Regolarizzabili mediante: DOC.FA. di aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: planimetria interna

docf.fa di aggiornamento: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B Terreno edificabile.**

**residenziale sito in Vito D'asio (PN) CAP: 33090 frazione: Casiacco, Via del Molino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria M085,  
foglio 41, particella 714, qualità AREA RURALE, superficie catastale 110

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria M085,  
foglio 41, particella 1577, qualità SEM ARB, classe 1, superficie catastale 1583, reddito dominicale: € 4,50, reddito agrario: € 2,45

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria M085,  
foglio 41, particella 1579, qualità PRATO, classe 1, superficie catastale 148, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,23

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Abitazione unifamiliare disposta su tre piani con porzione di scoperto in comunione con lotto 2 e, retrostante ad essa, terreno ricadente in zona edificabile secondo il vigente P.R.G.C., il tutto ubicato in zona semicentrale della Frazione di Casiacco di Vito D'asio, distante circa Km.3 dal capoluogo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vito D'asio (PN), Via del Molino, 14**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B Terreno edificabile  
residenziale sito in Vito D'asio (PN), Via del Molino  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 18/01/2007 ai nn. 94830 in data 17/02/2007; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 25000; Note: DI DURATA ANNI 15. IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' ISCRITTA IL 16/03/2006 AL N.1211.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 23/06/2011 ai nn. 103052/35425 in data 07/07/2011; Importo ipoteca: € 327104; Importo capitale: € 163552.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione e B Terreno edificabile

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata, 17/02/2007, a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 02/03/2006 ai nn. 92395/28801 in data 16/03/2006; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/04/2023 ai nn. 5379/4195.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione e B Terreno edificabile

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A Abitazione**

**sito in Vito D'asio (PN), Via del Molino**

**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

**Identificativo corpo: B Terreno edificabile  
residenziale sito in Vito D'asio (PN), Via del Molino**  
**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 16/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italico, in data 16/09/2009, ai nn. 99844/33344; trascritto a Pordenone, in data 07/10/2009, ai nn. 9297.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione e B Terreno edificabile

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i**  
**ante ventennio al 03/08/2005** . In forza di denuncia di successione; registrato a Udine, in data 27/05/1972, ai nn. ; trascritto a Udine, in data 31/05/1972, ai nn. 11590.  
Note: PASSAGGIO DI PROPRIETA' RIFERITO AI MAPPALI 1579 E 714

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italico, in data 29/06/1999, ai nn. 66985; trascritto a Pordenone, in data 09/07/1999, ai nn. 6877.  
Note: PASSAGGIO DI PROPRIETA' RIFERITO AL MAPPALE 1577

**Titolare/Proprietario:** dal 03/08/2005 al 16/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italico, in data 03/08/2005, ai nn. 90287/28088; trascritto a Pordenone, in data 12/08/2005, ai nn. 9168.  
Note: PASSAGGIO DI PROPRIETA' RIFERITO AI MAPPALI 1579 E 714

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Terreno edificabile

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vito D'asio (PN) CAP: 33090 frazione: Casiacco, Via del Molino, 14**  
Numero pratica: 6/70  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione immobile ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/08/1971 al n. di prot.

NOTE: su dichiarazione del Comune di Vito d'Asio, non risulta reperibile agli atti il presente titolo autorizzativo in quanto trattasi di pratica riferita ad immobile realizzato in data antecedente al 1976, ed a seguito degli eventi sismici del maggio 1976, la sede comunale è crollata e gran parte della documentazione giacente presso i vari uffici è andata distrutta/smarrita

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non potendo avere raffronto con le originarie tavole grafiche di progetto, si riscontra tuttavia, dalle planimetrie catastali datate 2007, che al piano secondo sono state realizzate in difformità n.2 stanze, camera e ripostiglio.

Regularizzabili mediante: ripristino dell'originaria soffitta

Descrizione delle opere da sanare: demolizione dei divisori in cartongesso e ripristino della soffitta, occupante per estensione l'intero piano

ripristino soffitta: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**residenziale**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Terreno edificabile

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,40 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Volume massimo ammesso:	0,80 mc./mq.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Abitazione

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,40 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Volume massimo ammesso:	0,80 mc./mq.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	100%

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Terreno edificabile

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Abitazione**

Abitazione con scoperto, in comune con laboratorio sartoriale al piano terra sub.2, disposta su tre piani: al piano terra stanze di servizio quali ripostigli, al piano primo la zona abitabile, munita cucina, soggiorno/pranzo, n.1 camera, bagno, ingresso e disimpegno, n.2 terrazze; al piano secondo ulteriore n.1 camera con ripostiglio, soffitta.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1971  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 280  
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 450,00
<hr/>				
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,50	60,00	€ 450,00
<hr/>				
terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	3,50	€ 450,00
<hr/>				

**143,50**

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B Terreno edificabile**

terreno edificabile costituito da n.3 mappali, di superficie totale pari a mq. 1.841, posto in posizione retrostante rispetto all'abitazione corpo A

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.841,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: edificabile per il 100% della superficie

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup reale lorda	1,00	1.841,00	€ 30,00
			<b>1.841,00</b>	

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con una stima del tipo "sintetico comparativa". Il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare attuale, tenendo conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, stato di conservazione, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, servizi offerti dall'area, regolarità urbanistico/catastale, etc.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vito D'asio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - riferimento 2° semestre 2023  
Extraurbana/ZONA AGRICOLA MONTANA CON FRAZIONI MINORI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione 400-500 €/mq.  
Terreno 35 €/mq..

**8.2 Valutazione corpi:****A Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 64.575,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	80,00	€ 450,00	€ 36.000,00
Vani accessori	60,00	€ 450,00	€ 27.000,00
terrazze	3,50	€ 450,00	€ 1.575,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 64.575,00
Valore corpo			€ 64.575,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.575,00

**B Terreno edificabile. residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 55.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	1.841,00	€ 30,00	€ 55.230,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 55.230,00
Valore corpo			€ 55.230,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.230,00

**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	Abitazione di tipo economico [A3]	143,50	€ 64.575,00	€ 64.575,00
B Terreno edificabile	residenziale	1.841,00	€ 55.230,00	€ 55.230,00

**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% )	€ 17.970,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.534,25
---	-------------

## **Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale**

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 Laboratorio sartoriale.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Vito D'asio (PN) CAP: 33090 frazione:  
Casiacco, Via del Molino, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di| - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 1576, subalterno 2, scheda catastale T150683, indirizzo Via del Molino 14, piano T, comune M085, categoria C/3, classe U, consistenza 89, superficie 89, rendita € 119,51

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 41, particella 1576, subalterno 3, piano T, comune M085, categoria B.C.N.C. ai subb. 1-2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### **10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Laboratorio artigianale per attività sartoriale, ubicato al piano terra con porzione di scoperto in comunione con abitazione lotto 1, il tutto ubicato in zona semicentrale della Frazione di Casiacco di Vito D'asio, distante circa Km.3 dal capoluogo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da**

con contratto di locazione stipulato in data

02/02/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a UDINE il 03/02/2023 ai nn.968/3T.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2028

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

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 02/03/2006 ai nn. 92395/28801 in data 16/03/2006; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 18/01/2007 ai nn. 94830 in data 17/02/2007; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 25000; Note: DI DURATA ANNI 15. IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' ISCRITTA IL 16/03/2006 AL N.1211.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 23/06/2011 ai nn. 103052/35425 in data 07/07/2011; Importo ipoteca: € 327104; Importo capitale: € 163552.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/04/2023 ai nn. 5379/4195.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio sartoriale

## 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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** scadenza 13.10.2031

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 16/09/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italo, in data 29/06/0199, ai nn. 66985; trascritto a Pordenone, in data 09/07/1999, ai nn. 6877.

**Titolare/Proprietario:**

dal 16/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italo, in data 16/09/2009, ai nn. 99844/33344; trascritto a Pordenone, in data 07/10/2009, ai nn. 9297.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 08/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MIGLIORAMENTO ED AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE ESISTENTE CON FORMAZIONE DI LOCALI USO LABORATORIO DI SARTORIA

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 04/10/2005 al n. di prot. 5567

**15.1 Conformità edilizia:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,40 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Volume massimo ammesso:	0,80 mc./mq.

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A Laboratorio sartoriale**

Laboratorio sartoriale, con scoperto in comune con abitazione sub.1, disposto al piano terra ed in adiacenza al lotto 1, composto da area laboratorio, magazzino, wc ed anti wc, ingresso, ampio portico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 250

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
laboratorio	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 300,00
<hr/>				
portico	sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 150,00
<hr/>				

**110,00**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2023

Zona: Vito d'Asio

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 150

Valore di mercato max (€/mq): 200

---

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con una stima del tipo "sintetico comparativa". Il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare attuale, tenendo conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, stato di conservazione, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, servizi offerti dall'area, regolarità urbanistico/catastale, etc.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vito D'asio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - riferimento 2° semestre 2023  
Extraurbana/ZONA AGRICOLA MONTANA CON FRAZIONI MINORI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): laboratori di mercato 150-200 €/mq.  
locativo 1-1,5 €/mq. x mese;

Altre fonti di informazione: .

**16. Valutazione corpi:**

**A Laboratorio sartoriale. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	96,00	€ 300,00	€ 28.800,00
portico	14,00	€ 150,00	€ 2.100,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.900,00
Valore corpo			€ 30.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Laboratorio sartoriale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	110,00	€ 30.900,00	€ 30.900,00

**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% )	€ 4.635,00
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:	<b>€ 26.265,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 1 - Visura catastale, fg. 41, part. 1576, sub. 1, part. 714, 1577, 1579
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 2 - Planimetria catastale, fg. 41, part. 1576, sub. 1
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 3 - Estratto di mappa, fg. 41, part. 1576, 714, 1577,1579
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 4 - Richiesta accesso agli atti
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 5 - Dichiarazione eventi sismici 07-02-2024
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 6 - Estratto di P.R.G.C.
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 7 - Norme tecniche attuative
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 8 - Atto di provenienza Fg. 41, part. 1576-714-1577-1579
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 9 - Relazione notarile
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 10 - Documentazione fotografica
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 11 - Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 12 - Certificato Stato Libero
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 13 - risposta INSIEL per A.P.E. (fg. 41, part. 1576, sub 1)
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 14 - Rilievo superfici
- E.I. 59-2023 - LOTTO 1 - ALLEGATO 15 - Certificato di destinazione urbanistica

E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 1 - Visura catastale, fg. 41, part. 1576, sub. 2  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 2 - Planimetria catastale, fg. 41, part. 1576, sub. 2  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 3 - Estratto di mappa, fg. 41, part. 1576-714-1577-1579  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 4 - Richiesta accesso agli atti  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 5 - Concessione Edilizia 08-2005  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 6 - Variante C.E. 08-2005  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 7 - Abitabilità 08-2005  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 8 - Estratto di P.R.G.C.  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 9 - Norme tecniche attuative  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 10 - Atto di provenienza Fg. 41, part. 1576-714-1577-1579  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 11 - Contratto di locazione Fg.41 part.1576 sub.2  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 12 - Relazione notarile  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 13 - Documentazione fotografica  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 14 - Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 15 - Certificato Stato Libero  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 16 - A.P.E. (fg. 41, part. 1576, sub 2)  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 17 - Rilievo superfici-4  
E.I. 59-2023 - LOTTO 2 - ALLEGATO 18 - Conformità impianti

Data generazione:  
22-04-2024 16:04:40

L'Esperto alla stima  
**Geom. Iacopo Chiaruttini**