
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CIVIDALE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **60/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2023 ore 14:30

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

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTE 001-002-003-004

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 21.11.2022 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto;
 - in data 22.12.2022 si è recato presso i beni in Comune di Pordenone e Chions e alla presenza del Sig. e del custode giudiziario ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili oggetto di pignoramento n. 820 di rep. del 11.04.2022
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)
- Dallo stesso pignoramento rimane esclusa la particella identificata nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 285 per dichiarata estinzione dell'esecuzione ed inserita la particella F.17, mapp. 295 in forza del pignoramento n. 1212 di rep. del 23.05.2022

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5

Corpo: Ufficio e autorimessa

Categoria: Ufficio (A/10) e autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Intestazione Catasto Fabbricati:

Foglio 20, mapp. 1025, sub.1,	piano T	Ctg A/10	cl. 4	vani 3,0	R.C. €.	1.146,53	
Foglio 20, mapp. 1025, sub.2,	piano T	Ctg C/6	cl. 4	mq. 18	R.C. €.	74,37	

- per 1/1

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Categoria: Abitazione (A/8) e autorimessa (C/6)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Foglio 17, mapp. 18, sub.4,	piano T-1	Ctg A/8	cl. 0	vani 15,5	R.C. €.	2.081,32	
Foglio 17, mapp. 18, sub.5	piano S1	Ctg C/6	cl. 4	mq. 223	R.C. €.	506,75	

- per 1/1

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS

Corpo: Terreni agricoli in località Villotte

Dati catastali:

Intestazione Catasto Terreni:

Foglio 17, mapp. 275	terreno agricolo della superficie di ha 01.69.75
Foglio 17, mapp. 297	Terreno agricolo della superficie di ha 00.41.10

- per 1/1

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76

Corpo: Abitazione e deposito

Categoria: Abitazione di tipo civile (A/3) e deposito (C/2)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Foglio 17, mapp. 19, sub.1,	piano T-1-2	Ctg A/3	cl. 1	vani 7,5	R.C. €.	364,10	- ABITAZIONE
Foglio 17, mapp. 19, sub.2,	piano T-1	Ctg C/2	cl. 1	mq.124	R.C. €.	230,55-	DEPOSITO

- per 1/1

Dati catastali:
Catasto terreni
Intestazione:

rogio 1/, mapp. 20 Terreno agricolo della superficie di are 14.50

- per 1/1

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5

Corpo Ufficio e autorimessa

Possesso:

L'unità immobiliare contraddistinta al F. 20, mapp. 1025, Sub. 1 risulta attualmente locata con contratto di locazione uso non abitativo registrato a Pordenone in data 16.09.2014 al n. 3427 a partire dal 01.09.2014 e con scadenza il 31.08.2020.

Il suddetto contratto si è tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) con scadenza pertanto al 31.08.2026.

L'unità immobiliare contraddistinta al F. 20, mapp. 1025, Sub. 2 risulta attualmente locata con contratto di locazione annuale registrato a Pordenone in data 13.01.2004 al n. 278 a partire dal 01.01.2004 rinnovabile tacitamente per lo stesso periodo.

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Possesso: L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati.

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS

Corpo Terreni agricoli in località Villotte

Possesso: I terreni agricoli non risultano concessi in locazione.

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76

Corpo: Abitazione e deposito

Possesso: Il fabbricato risulta attualmente concesso in comodato gratuito con contratto registrato a Pordenone in data 23.06.1989 al n. 2343

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5

Corpo Ufficio e autorimessa

Accessibilità: non richiesta.

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Accessibilità: non richiesta

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS

Corpo Terreni agricoli in località Villotte

Accessibilità: non richiesta

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76

Corpo: Abitazione e deposito

Accessibilità: non richiesta.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5

Corpo Ufficio e autorimessa

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

BANCA DI CIVIDALE SPA con sede in Cividale del Friuli

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – Soc.Coop per Azioni con sede in Cividale del Friuli

CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA con sede in Gorizia

BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

ERARIO DELLO STATO con sede in Roma

BANCA DI CIVIDALE SPA con sede in Cividale del Friuli

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS

Corpo Terreni agricoli in località Villotte

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – Soc.Coop per Azioni con sede in Cividale del Friuli

CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA con sede in Gorizia

BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

BANCA DI CIVIDALE SPA con sede in Cividale del Friuli

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76

Corpo: Abitazione e deposito

Creditori iscritti:

BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA con sede in Pordenone

BANCA DI CIVIDALE SPA con sede in Cividale del Friuli

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5-

Corpo Ufficio e autorimessa

Comproprietari nessuno

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Comproprietari nessuno

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS
Corpo Terreni agricoli in località Villotte
Comproprietari nessuno

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76
Corpo: Abitazione e deposito
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5
Corpo Ufficio e autorimessa
Misure Penali: No

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78
Corpo: Abitazione e autorimessa
Misure Penali: No

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS
Corpo Terreni agricoli in località Villotte
Misure Penali: No

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76
Corpo: Abitazione e deposito
Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5
Corpo Ufficio e autorimessa
Continuità delle trascrizioni: Si

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78
Corpo: Abitazione e autorimessa
Continuità delle trascrizioni: Si

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS
Corpo Terreni agricoli in località Villotte
Continuità delle trascrizioni: Si

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76
Corpo: Abitazione e deposito
Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di PORDENONE – vicolo chiuso n. 5

Corpo: Ufficio e autorimessa

Prezzo a base d'asta = €. 100.000,00

LOTTO 2

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 78

Corpo: Abitazione e autorimessa

Prezzo a base d'asta = €. 600.000,00

LOTTO 3

Bene: Comune di CHIONS

Corpo: Terreni agricoli in località Villotte

Prezzo a base d'asta = €. 80.000,00

LOTTO 4

Bene: Comune di CHIONS – via Vittorio Veneto n. 76

Corpo: Abitazione e deposito

Prezzo a base d'asta = €. 90.000,00

LOTTO: 001

UFFICIO E AUTORIMESSA in Comune di PORDENONE
Vicolo Chiuso n. 5
F.20, mapp. 1025, Sub. 1-2

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

UFFICIO E ANNESSA AUTORIMESSA

Ufficio [A/10] e autorimessa [C/6] siti in Comune di Pordenone, vicolo Chiuso n. 5

Quota e tipologia del diritto

- proprietaria per l'intero

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- per 1/1

Foglio 20, mapp. 1025, sub.1, piano T Ctg A/10 cl. 4 vani 3,0 R.C. €. 1.146,53 - UFFICIO
(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

Foglio 20, mapp. 1025, sub.2, piano T Ctg C/6 cl. 4 mq. 18 R.C. €. 74,37 - AUTORIMESSA
(vedi allegato 5 – visura catastale)

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Alle unità immobiliari compete l'utilizzo dell'area esterna di uso comune catastalmente identificata al Sub. 4 (Bene Comune Non Censibile)

(vedi allegato 7 – elaborato planimetrico)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva che non risultano graficamente rappresentati due soppalchi accessibili attraverso scala interna in ferro

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato ad uso ufficio con annessa autorimessa sito nel nucleo storico dell'abitato di Pordenone, vicolo Chiuso n. 5 e catastalmente identificato al F. 20, mapp. 1025.

L'accesso alla proprietà avviene da Corso Vittorio Emanuele attraverso strada pubblica pedonale e percorso gravato da servitù di transito.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale di nucleo storico

Dotazione Parcheggi: scarsa

3) STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare contraddistinta al F. 20, mapp. 1025, Sub. 1 risulta attualmente locata con contratto di locazione uso non abitativo registrato a Pordenone in data 16.09.2014 al n. 3427 a partire dal 01.09.2014 e con scadenza il 31.08.2020.

Il suddetto contratto si è tacitamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni con scadenza pertanto al 31.08.2026.

In data 22.03.2022 la società conduttrice ha comunicato formale disdetta al contratto di locazione suddetto.

(vedi allegato 8 – contratto di locazione)

L'unità immobiliare contraddistinta al F. 20, mapp. 1025, Sub. 2 risulta attualmente locata con contratto di locazione annuale registrato a Pordenone in data 13.01.2004 al n. 278 a partire dal 01.01.2004 rinnovabile tacitamente per lo stesso periodo.

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE EDILIZIA ADRIATICA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro
gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Pordenone al

F. 20, mapp. 1025, Sub.1-2

Rogito n. 1111 di rep. del 28.09.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.04.2017 ai nn. 4807 R.G./817 R.P.

Importo capitale = €. 268.037,54

Importo totale = €. 400.000,00

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **CREDIT AGRICOLE EDILIZIA ADRIATICA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro
gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Pordenone al F. 20, mapp. 1025, Sub.1-2

Rogito n. 8 di rep. in data 03.01.2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.01.2019 ai nn. 1185 R.G./876 R.P.

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro
gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Pordenone al F. 20, mapp. 1025, Sub.1-2

Rogito n. 820 di rep. in data 11.04.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.04.2022 ai nn. 5770 R.G./4367 R.P.

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati.

Dichiarazione conformità impianti: da ricerche effettuate non si sono reperiti le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili contraddistinti al F. 20, mapp. 1025 Sub.1-2 sono pervenuti alla Sig.ra
a seguito di:

- 1) Atto di interpretazione di testamento n.43471 di rep. del 15.02.1989, notaio ROMAGNOLI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 19.05.1989 ai nn. 5752 RG/4459 RP
(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)
- 2) Denuncia di successione in morte d
trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 15.05.1990 ai nn. 5649 RG/4403 RP
(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)
- 3) Riunione di usufrutto in morte d
133881 in atti dal 24.08.2000. Voltura n. 5080/91 – Pratica

7) PRATICHE EDILIZIE

In data 24.01.2023 il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Pordenone istanza di accesso atti al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili sopradescritti.

A tal proposito è emerso quanto segue:

Relativamente al fabbricato principale F.20, mapp. 1025, Sub. 1

Trattasi di fabbricato di antica costruzione posto nel nucleo storico dell'abitato di Pordenone di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo alla realizzazione di opere di manutenzione/ristrutturazione oltre alla realizzazione dei soppalchi interni.

Relativamente al fabbricato uso autorimessa F.20, mapp. 1025, Sub. 2

Trattasi di corpo accessorio ad uso autorimessa, posto in adiacenza al fabbricato principale, edificato in epoca successiva, presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso, di cui non si è reperito il relativo titolo abilitativo.

Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia e dovrà essere presentata istanza di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE

UFFICIO E AUTORIMESSA CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL F. 20, MAPP.1025, SUB.1-2

Trattasi di fabbricato con annesso accessorio sito in Comune di Pordenone, vicolo chiuso n. 5 e catastalmente identificato al F. 20, mapp. 1025, Sub. 1-2.

L'accesso alla proprietà avviene da corso Vittorio Emanuele attraverso percorso pedonale e area gravata da servitù di transito.

L'unità immobiliare principale si eleva su un livello fuori terra, sviluppa una superficie coperta di mq. 85,00 (circa) ed un volume di mc. 380,00 (circa) ed è formata da un vano ingresso, ampio locale uso ufficio oltre a servizio igienico e ripostiglio.

Attraverso due scale prefabbricate in ferro si accede a due soppalchi.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in muratura con controparete interna e interposto materiale isolante;
- copertura a due falde "a vista" in legno e acciaio con sovrastante manto in coppi e lattoneria in lamiera;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti interni/esterne;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimenti e rivestimenti bagno in piastrelle;

- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- sanitari bagno in ceramica;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia autonoma e corpi radianti;
- soppalco con struttura in ferro e legno accessibile attraverso scala prefabbricata in ferro.

Di pertinenza all'abitazione si rileva un corpo accessorio ad uso autorimessa della superficie coperta di mq. 18.00 (circa), avente struttura portante in muratura a sostegno della copertura in legno con manto in coppi, portone sezionale coibentato con apertura elettrica, pavimento in liscio di calcestruzzo e dotato di impianto elettrico con tubazioni fuori traccia.

Di fatto non esistente un accesso adeguato all'autorimessa che viene utilizzata ad uso deposito.

Nel suo complesso le unità immobiliari si presentano in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 15- documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UFFICIO E AUTORIMESSA F.20, mapp. 1025, Sub. 1-2	sup. lorda di pavimento	mq. 98.00	1,00	mq. 98,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Corpo principale Sub. 1		= mq. 85.00 (circa)
- Autorimessa Sub. 2	mq. 18.00 x 0,70	= <u>mq. 12.60 (circa)</u>
	Sommano	= mq. 97.60 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 98.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di procedere con istanza di sanatoria, aggiornamento catastale e predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare

dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE

Primo semestre anno 2022

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Locali uso ufficio "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 1.250,00 a € 1.800,00

BORSINO IMMOBILIARE F.I.M.A.A. - COMUNE DI PORDENONE

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

VALORE A MQ. DA € 800,00 a € 1.900,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, dello stato di conservazione e che l'accesso alla proprietà avviene da corso Vittorio Emanuele II° attraverso percorso pedonale e area gravata da servitù di transito, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 1.200,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
UFFICIO E AUTORIMESSA F.20, mapp. 1025, Sub. 1-2	sup. lorda pavimento	mq. 98.00	€ 1.200,00	€ 117.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):

(€ 117.600,00 x 0.15%)

€ 17.640,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 99.960,00

ARROTONDATO A

€ 100.000,00

#####

LOTTO: 002

ABITAZIONE in Comune di CHIONS
Via Vittorio Veneto n. 78
F.17, mapp. 18

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE E ANNESSA AUTORIMESSA

Abitazione [A/8] e autorimessa [C/6] sifi in Comune di Chions. - via Vittorio Veneto n. 78.

Quota e tipologia del diritto

ANTONUCCI Augusto nato a Udine il 14.04.1938 - proprietaria per l'intero

Identificazione catastale (vedi allegato 16 - estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (vedi allegato 17 - visura catastale)

- per 1/1

Foglio 17, mapp. 18, sub.4, piano T-1 Ctg A/8 cl. U vani 15,5 R.C. € 2.081,32 - ABITAZIONE
(vedi allegato 18 - planimetria catastale)

Foglio 17, mapp. 18, sub.5 piano S1 Ctg C/6 cl. 4 mq. 223 R.C. € 506,75 - AUTORIMESSA
(vedi allegato 19 - planimetria catastale)

Alle unità immobiliari compete l'utilizzo dell'area esterna di uso comune catastalmente identificata al Sub. 3 (Bene Comune Non Censibile)

(vedi allegato 20 - elaborato planimetrico)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Chions con la qualità ENTE URBANO della superficie catastale di are 72.20

(vedi allegato 21 - visura catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva la mancata rappresentazione grafica della scala di accesso al piano soffitta ed inoltre non risulta rappresentata una struttura prefabbricata in ferro e vetro delle dimensioni di mt. 5.00x3.00 (circa) ad uso serra.

Non si dichiara la conformità catastale.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con annessa costruzione interrata ad uso autorimessa e ampia area pertinenziale piantumata e sistemata a verde sito in Comune di Chions, via Vittorio Veneto n. 78 e catastalmente identificato al F. 17, mapp. 18

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada Comunale.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione residenziale di tipo economico.

La zona è facilmente raggiungibile sia dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: agricola
Dotazione Parcheggi: buona

3) STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta attualmente occupato dagli esecutati.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di **BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – Soc. Coop per Azioni** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5
Rogito n. 46732/17482 di rep. del 21.10.2015, notaio SIONI Luca, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29.10.2015 ai nn. 13638 R.G./2262 R.P.
Importo capitale = €. 650.000,00
Importo totale = €. 1.137.500,00
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede in Gorizia (codice fiscale: 91025940312) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub. 4-5
Rogito n. 1358/2016 di rep. del 15.11.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.11.2016 ai nn. 15555 R.G./2728 R.P.
Importo capitale = €. 577.932,22
Importo totale = €. 300.000,00
(vedi allegato 23 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5
Rogito n. 1111 di rep. del 28.09.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.04.2017 ai nn. 4807 R.G./817 R.P.
Importo capitale = €. 268.037,54
Importo totale = €. 400.000,00
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **sequestro preventivo** a favore di **FRARIO DELLO STATO** con sede in Roma (codice fiscale: 80028940320) contro gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4
Rogito n. 3027/2017 di rep. del 19.10.2017, G.I.P. Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.11.2017 ai nn. 14477 R.G./9854 R.P.
(vedi allegato 24 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede in Gorizia (codice fiscale: 91025940312) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

Rogito n. 4042 di rep. in data 11.12.2017, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.01.2018 ai nn. 555 R.G./416 R.P.
(vedi allegato 25 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro
gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

Rogito n. 820 di rep. in data 11.04.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.04.2022 ai nn. 5770 R.G./4367 R.P.
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro
gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

Rogito n. 1212 di rep. in data 23.05.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.06.2022 ai nn. 8303 R.G./6213 R.P.
(vedi allegato 26 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati

Dichiarazione conformità impianti: da ricerche effettuate non si sono reperiti le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chions il 15.12.2022 rif. Domanda SUE n. 271499 l'area contraddistinta al F.17, mapp. 18 ricade in zona agricola "E6" Completamente in area soggetta a vincolo ambientale Di cui al D.Lgs 42/2004.
(vedi allegato 27 – certificato di destinazione urbanistica)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile contraddistinto al F. 17, mapp. 18 è pervenuto all'attuale intestatario Sig. _____ a seguito **Atto di compravendita immobiliare** n. 6168 di rep. del 28.04.1978, notaio PIROZZI Severino, registrato a Pordenone il 03.05.1978 al n. 2748 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.05.1978 ai nn. 4081 RG/3715 RP
(vedi allegato 28 – atto notarile)
(vedi allegato 29 - visura ipotecaria)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Chions si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: NULLA OSTA EDILIZIO N. 153 del 27.07.1978 e ABITABILITA' del 31.03.1982
Tipo pratica: Nulla-osta edilizio

Per lavori: Risanamento-Ristrutturazione e modifiche interne di fabbricato di abitazione
Rilascio in data 27.07.1978 – Nulla osta edilizio n. 153

(vedi allegato 30 – nulla osta edilizio)
(vedi allegato 31 – autorizzazione di abitabilità)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 96/079 del 11.09.1996

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per opere realizzate in difformità al progetto approvato

Rilascio in data: 11.09.1996 – Pratica edilizia n. 96/079
(vedi allegato 32 – concessione edilizia in sanatoria)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 96/088 del 11.09.1996

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione autorimessa interrata, manutenzione straordinaria e creazione nuovi vani residenziali al piano terra

Rilascio in data 11.09.1997 – Pratica edilizia n. 96/088

(vedi allegato 33 – concessione edilizia)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 96/088/1 del 10.11.1997

Tipo pratica: Concessione edilizia di variante

Per lavori: Variante al progetto di cui alla concessione n. 96/088 del 11.09.1996

Rilascio in data 10.11.1997 – Pratica edilizia n. 96/088/1

(vedi allegato 34– concessione edilizia di variante)

Identificativo: RINNOVO CONCESSIONE DI PASSO CARRAIO N. 5857 del 11.06.1999

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Rinnovo della concessione di accesso (passa carraio) da area privata a Pubblica Via

Rilascio in data 11.06.1999 – Pratica edilizia n. 99/117

(vedi allegato 35– autorizzazione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 008/2001 del 18.06.2001

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifica parziale della recinzione fronte strada e rifacimento copertura e rivestimento esterno

Rilascio in data 18.06.2001 – Pratica edilizia n. 001/041/AU

(vedi allegato 36– autorizzazione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 008/2004 del 14.05.2004

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifica parziale della recinzione fronte strada provinciale

Rilascio in data 14.05.2004 – Pratica edilizia n. 004/033/AU

(vedi allegato 37– autorizzazione edilizia)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi rilevati presso l'ufficio tecnico del Comune di Chions si rileva una sostanziale corrispondenza della costruzione ad esclusione della presenza, all'interno della sagoma del porticato esterno, di una struttura prefabbricata delle dimensioni di mt. 5.00x3.00 (circa) in ferro e vetro con soffittatura in pannelli di monopanel adibita a serra.

Non si dichiara la conformità edilizia.

**DESCRIZIONE
ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL
F. 17, MAPP.18**

Trattasi di fabbricato residenziale con annessa autorimessa interrata su corpo staccata e ampia area a giardino in parte piantumata e sistemata a verde sito in Comune di Chions – località Vilotta; via Vittorio Veneto n. 78, catastalmente identificato al F. 17, mapp. 18 della superficie catastale di mq. 7.220,00 ed urbanisticamente ricadente in zona agricola

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via.

L'area esterna è completamente recintata con recinzione in muro e ringhiera con antistante siepe, lungo il fronte strada, e muretto con sovrastante rete metallica, sui restanti lati, dotata di accesso carraio e pedonale forniti di cancelli in ferro dotati di apertura elettrica.

L'ampia area pertinenziale scoperta è sistemata a verde, in parte piantumata con essenze legnose di alto fusto con percorsi interni in acciottolato e marciapiedi in piastrelle.

Il fabbricato residenziale di antica costruzione, completamente ristrutturato a partire dalla fine degli anni settanta del secolo scorso, si eleva su un due livelli fuori terra più soffitta e modesta cantina e sviluppa una superficie coperta di 360.00 (circa)

Nel suo complesso l'abitazione può essere così descritta:

- Piano scantinato: modesto locale ad uso cantina;
- Piano terra: atrio d'ingresso con scala di accesso al piano superiore, ampia zona soggiorno/pranzo, servizio igienico, focolare, cucina, dispensa, lavanderia, disimpegno, ripostiglio, camera con bagno, centrale termica con accesso dall'esterno, porticato esterno.
- Piano mezzanino: ampio salone con caminetto a vista e scala di accesso al piano soffitta
- Piano primo: tre camere, bagno, camera padronale con spogliatoio e bagno.
- Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in muratura priva di isolamento con finitura esterna in cocciopesto;
- solaio d'interpiano in latero-cemento in parte con elementi in legno di controsoffittatura;
- copertura soffitta in legno a due falde con sovrastante manto in coppi e lattoneria in lamiera
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura di pareti e soffitti interni;
- porte interne in legno;
- pavimenti piano terra in piastrelle di cotto, legno e ceramica;
- rivestimenti bagno e cucina in piastrelle;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera più ante d'oscuro in legno;
- porta d'ingresso in legno e vetro;
- sanitari bagno in ceramica;
- bagno padronale al piano primo con pavimento in granito e rivestimento pareti con pannellatura di noce;
- scala principale di accesso al piano primo con rivestimento in pietra;
- impianto idro-sanitario, elettrico e antintrusione;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia e corpi radianti;

L'ampio salone al piano mezzanino presenta copertura in legno "a vista" a due falde con sovrastante tavelle in laterizio decorate, manto in coppi e lattoneria in lamiera, pavimento in legno/parquette, ampie vetrate in legno con vetro-camera, riscaldamento con ventilconvettori ad aria, scala di accesso al piano soffitta in legno.

(vedi allegato 38- documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 39- documentazione fotografica interni)

Di pertinenza all'abitazione si rileva un corpo accessorio esterno interrato ad uso autorimessa con dotazione di sei posti auto della superficie di mq. 235.00 (circa), avente struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato tinteggiato, solaio di soffittatura in piastre prefabbricate tipo "predalle", pavimento in piastrelle, portone di accesso con struttura in ferro e pannellature in pvc, serramenti in ferro e vetro retinato, impianto di illuminazione con elementi al neon e canalizzazione fuori traccia.

(vedi allegato 40- documentazione fotografica)

Nel suo complesso le unità immobiliari si presentano in buono stato di conservazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E AUTORIMESSA F.17, mapp. 18, Sub. 4-5	sup. lorda di pavimento	mq. 700.00	1,00	mq. 700,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra		= mq. 255.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 100.00 x 0,30	= mq. 30.00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 255.00 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 145.00 x 0,25	= mq. 36.25 (circa)
- Cantina al piano scantinato	mq. 20.00 x 0,30	= mq. 6.00 (circa)
- Autorimessa interrata	mq. 235.00 x 0,50	= mq. 117.50 (circa)
	Sommario	= mq. 699.75 (circa)
	Arrotondato a	= mq. 700.00 (circa)

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di procedere con l'aggiornamento catastale e predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE

Primo semestre anno 2022

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Ville e Villini "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 800,00 a € 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE F.I.M.A.A.- COMUNE DI PORDENONE

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

VALORE A MQ. DA € 600,00 a € 900,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, dello stato di conservazione, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene, del grado di finitura e dell'estensione/sistemazione dell'area scoperta pertinenziale, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 1.000,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE E AUTORIMESSA F.17, mapp. 18, Sub. 4-5	sup. lorda pavimento	mq.700.00	€ 1.000,00	€ 700.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.):
(€ 700.000,00 x 0.15%)

€ 105.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 595.500,00**

ARROTONDATO A

€ 600.000,00

#####

LOTTO: 003

TERRENI AGRICOLI in Comune di CHIONS F.17, mapp. 295-297

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:
TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli siti in località Villotta del Comune di Chions

Quota e tipologia del diritto

- proprietaria per l'intero

Identificazione catastale (vedi allegato 41 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: (vedi allegato 42 – visura catastale)

- per 1/1

Foglio 17, mapp. 295 Terreno agricolo della superficie di ha 01.69.75

Foglio 17, mapp. 297 Terreno agricolo della superficie di ha 00.41.10

Della superficie catastale complessiva di ha 2.10.85

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di terreni agricoli posti in località Villotta catastalmente identificati al F. 17, mapp. 295-297 formanti un corpo unico della superficie catastale di ha. 2.10.85

L'accesso ai terreni agricoli avviene dalla Pubblica Via attraverso strada vicinale...
(vedi allegato 43 – ortofoto)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Dotazione Parcheggi: non richiesta

3) STATO DI POSSESSO

Il Sig. _____ dichiara che i terreni agricoli non risultano concessi in locazione.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – Soc. Coop per Azioni** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro _____ gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 295-297

Rogito n. 46732/17482 di rep. del 21.10.2015, notaio SIONI Luca, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29.10.2015 ai nn. 13638 R.G./2262 R.P.

Importo capitale = €. 650.000,00
Importo totale = €. 1.137.500,00
(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede in Gorizia (codice fiscale: 91025940312) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 295-297

Rogito n. 1358/2016 di rep. del 15.11.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.11.2016 ai nn. 15555 R.G./2728 R.P.

Importo capitale = €. 577.932,22
Importo totale = €. 300.000,00
(vedi allegato 23 – visura ipotecaria)

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE FRIULI ADRIATA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 295-297

Rogito n. 1111 di rep. del 28.09.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.04.2017 ai nn. 4807 R.G./817 R.P.

Importo capitale = €. 268.037,54
Importo totale = €. 400.000,00
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA** con sede in Gorizia (codice fiscale: 91025940312) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 295-297

Rogito n. 4042 di rep. in data 11.12.2017, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 11.01.2018 ai nn. 555 R.G./416 R.P.
(vedi allegato 25 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 297

Rogito n. 820 di rep. in data 11.04.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.04.2022 ai nn. 5770 R.G./4367 R.P.
(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 295-297

Rogito n. 1212 di rep. in data 23.05.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.06.2022 ai nn. 8303 R.G./6213 R.P.
(vedi allegato 26 – visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non richiesto

Millesimi di proprietà: non richiesto

Dichiarazione conformità impianti: non richiesto

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile contraddistinto al F. 17, mapp. 295-297 è pervenuto all'attuale intestatario Sig.
 seguito **Atto di compravendita immobiliare** n. 6168 di
 rep. del 28.04.1978, notaio PIROZZI Severino, registrato a Pordenone il 03.05.1978 al n. 2748 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.05.1978 ai nn. 4081 RG/3715 RP

(vedi allegato 28 – atto notarile)
 (vedi allegato 29 - visura ipotecaria)

7) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chions il 15.12.2022 rif. Domanda SUE n. 271499 l'area contraddistinta al F.17, mapp. 295-297 ricade in zona agricola "E6" in parte soggetta a vincolo ambientale Di cui al D.Lgs 42/2004 e interessata da passaggio di elettrodotto.

(vedi allegato 27 – certificato di destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE
 TERRENI AGRICOLI CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL
 F. 17, MAPP.295-297**

Trattasi di terreni agricoli posti in località Villotta catastalmente identificati al F. 17, mapp. 295-297 formanti un corpo unico della superficie catastale di ha. 2.10.85
 I terreni agricoli, accessibili dalla Pubblica Via attraverso strada vicinale sono coltivati a seminativo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENI AGRICOLI F.17, mapp. 295-297	superficie	mq. 21.085,00	1,00	mq. 21.085,00	

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dai Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone

Valore unitario adottato = €/mq. 4,50

8.3 Valutazione

LOTTO: 004

ABITAZIONE in Comune di CHIONS
Via Vittorio Veneto n. 76
F.17, mapp. 19-20

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

ABITAZIONE E DEPOSITO

Abitazione [A/3] e deposito [C/2] siti in Comune di Chions, via Vittorio Veneto n. 76

Quota e tipologia del diritto

SIMONI Paola nata a Pordenone il 29.03.1942 – proprietaria per l'intero

Identificazione catastale

(vedi allegato 44– estratto di mappa)

(vedi allegato 45– visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

· per 1/1

Foglio 17, mapp. 19, sub.1, piano T-1-2 Ctg A/3 cl. 1 vani 7,5 R.C. € 364,10 - ABITAZIONE
(vedi allegato 46 – planimetria catastale)

Foglio 17, mapp. 19, sub.2, piano T-1 Ctg C/2 cl. 1 mq.124 R.C. € 230,55- DEPOSITO
(vedi allegato 47 – planimetria catastale)

Alle unità immobiliari compete l'utilizzo dell'area esterna di uso comune catastalmente identificata al Sub. 3 (Bene Comune Non Censibile)
(vedi allegato 48 – elaborato planimetrico)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Chions con la qualità ENTE URBANO della superficie catastale di are 25.00
(vedi allegato 49 – visura catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva una sostanziale coincidenza ad esclusione della chiusura di foro finestra nella camera al piano primo.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

· per 1/1

Foglio 17, mapp. 20 terreno agricolo della superficie di are 14.50
(vedi allegato 45– visura catastale)

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con annesso accessorio ad uso deposito sito in Comune di Chions, via Vittorio Veneto n. 76 e catastalmente identificato al F. 17, mapp. 19-20 della superficie catastale complessiva di are 39.50

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada Comunale.
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale di tipo economico.
La zona è facilmente raggiungibile sia dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: agricola
Dotazione Parcheggi: buona

3) STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta attualmente concesso in comodato gratuito con contratto registrato a Pordenone in data 23.06.1989 al n. 2343
(vedi allegato 50 - contratto di comodato)

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE FRIULI ANDRIA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 19-20

Rogito n. 1111 di rep. del 28.09.2016, Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.04.2017 ai nn. 4807 R.G./817 R.P.

Importo capitale = €. 268.037,54

Importo totale = €. 400.000,00

(vedi allegato 10 - visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **CREDIT AGRICOLE FRIULI ANDRIA SPA** con sede in Pordenone (codice fiscale: 01369030935) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 19-20

Rogito n. 8 di rep. in data 03.01.2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.01.2019 ai nn. 1185 R.G./876 R.P.
(vedi allegato 11 - visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di **BANCA DI CIVIDALE SPA** con sede in Cividale del Friuli (codice fiscale: 00249360306) contro gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 19-20

Rogito n. 820 di rep. in data 11.04.2022, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.04.2022 ai nn. 5770 R.G./4367 R.P.
(vedi allegato 12 - visura ipotecaria)

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà: non rilevati.

Dichiarazione conformità impianti: da ricerche effettuate non si sono reperiti le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chions il 15.12.2022 rif.

Domanda SUE n. 271499 l'area contraddistinta al F.17, mapp. 19-20 ricade in zona agricola "E6"
Completamente in area soggetta a vincolo ambientale Di cui al D.Lgs 42/2004.
(vedi allegato 27 – certificato di destinazione urbanistica)

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili contraddistinti al F. 17, mapp. 19-20 sono pervenuti all'attuale intestatario, Sig.rc
a seguito **Atto di compravendita immobiliare** n. 13948 di
rep. del 06.05.1985, notaio PASCATTI Giovanni, registrato a Pordenone il 24.05.1985 al n. 3139 e tra-
scritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05.06.1985 ai nn. 5019
RG/4159 RP
(vedi allegato 51 – atto notarile)
(vedi allegato 52 - visura ipotecaria)

7) PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Chions si sono reperiti i seguenti titoli
abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 5127 del 29.11.1978.

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di una recinzione

Rilascio in data 29.11.1978 – Pratica edilizia n. 227

(vedi allegato 53 – concessione edilizia)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 5046/79 del 12.02.1980

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione casa rurale

Rilascio in data: 12.02.1980 – prof. n. 5046/79

(vedi allegato 54 – concessione edilizia)

Con la precisazione che tale intervento non è stato realizzato

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 22 del 26.06.1985

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione della copertura e di parte del primo solaio

Rilascio in data 26.06.1985 – Prof. n. 3053

(vedi allegato 55 – concessione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 56 del 03.06.1992

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione/integrazione di impianto idrico-sanitario e di riscaldamento

Rilascio in data 03.06.1992 – Pratica edilizia n. 56

(vedi allegato 56 – autorizzazione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 152 del 12.10.1993

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Eliminazione di fori finestra lungo la facciata ovest

Rilascio in data 12.10.1993 – Pratica edilizia n. 152/93

(vedi allegato 57 – autorizzazione edilizia)

Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi rilevati presso l'ufficio tecnico del Co-
mune di Chions si rileva una sostanziale corrispondenza della costruzione.

Si dichiara la conformità edilizia.

DESCRIZIONE

ABITAZIONE CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL F. 17, MAPP.19-20

Trattasi di fabbricato residenziale con annesso deposito sito in Comune di Chions – località Vilotta, via Vittorio Veneto n. 77, catastalmente identificato al F. 17, mapp. 19-20 della superficie catastale complessiva di are 39.50 ed urbanisticamente ricadente in zona agricola

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via.

L'area esterna è completamente recintata con recinzione in muro e rete metallica, sistemata a cortile/giardino con percorsi esterni in ghiaietto e marciapiedi in calcestruzzo dotata di accessi carraio/pedonale con cancello in ferro e apertura elettrica

Nel suo complesso il fabbricato, della superficie coperta complessiva di mq. 255.00 (circa) è formato da un corpo ad uso residenziale su due livelli fuori terra più soffitta accessibile e praticabile collegati attraverso scala interna e adiacente corpo accessorio, un tempo destinato a stalle/fienile ed attualmente adibita a deposito, su due piani fuori terra e può essere così descritto:

- Piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, scala di accesso ai piani oltre locali accessori ad uso deposito/cantina con antistante porticato
- Piano primo: tre camere e locali accessori uso deposito
- Piano secondo: soffitta accessibile e praticabile.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in muratura priva di isolamento;
- solaio d'interpiano in latero-cemento e legno;
- copertura a due falde in legno con sovrastante manto in coppi e lattoneria in lamiera;
- divisori interni in laterizio/legno;
- intonaco e tinteggiatura di soffitti e pareti interne ed esterne;
- scala interna di collegamento ai piani in legno;
- porte interne in legno;
- pavimenti in piastrelle e linoleum;
- rivestimenti bagno e cucina in piastrelle;
- serramenti esterni in alluminio e ante d'oscuro in legno;
- sanitari bagno in ceramica;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia alimentata a gas metano di rete e corpi radianti;

(vedi allegato 58 – documentazione fotografica)

In sede di sopralluogo si è rilevata una diffusa presenza di muffe lungo le pareti perimetrali poste al piano primo.

Il piano primo di fatto risulta in stato di abbandono.

(vedi allegato 59 – documentazione fotografica piano primo)

Nel suo complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E DEPOSITO F.17, mapp. 19-20	sup. lorda di pavimento	mq. 238.00	1,00	mq. 238,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre uni-

tà), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Abitazione al piano terra		= mq. 70.00 (circa)
- Abitazione al piano primo		= mq. 70.00 (circa)
- Soffitta al piano secondo	mq. 70.00 x 0,25	= mq. 17,50 (circa)
- Deposito al piano terra	mq. 120.00 x 0,30	= mq. 36.00 (circa)
- Deposito al piano primo	mq. 100.00 x 0,25	= mq. 25.00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 65.00 x 0,30	= mq. 19.50 (circa)
	Sommano	= mq. 238.00 (circa)

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- alla necessità di procedere con l'aggiornamento catastale e predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.) oltre che i valori del Borsino Immobiliare

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE

Primo semestre anno 2022

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Ville e Villini "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 800,00 a € 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE F.I.M.A.A. - COMUNE DI PORDENONE

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

VALORE A MQ. DA € 600,00 a € 900,00

Il sottoscritto tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare e dello stato di conservazione/manutenzione, ritiene di assumere il seguente valore unitario

Valore unitario adottato = €/mq 450,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo

ABITAZIONE E DEPOSITO F.17, mapp. 19-20	sup. lorda pavimento	mq.238.00	€ 450,00	€ 107.100,00
--	-------------------------	-----------	----------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 107.100,00 x 0.15%) € 16.065,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.035,00

ARROTONDATO A

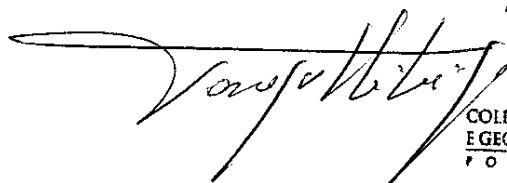
€ 90.000,00

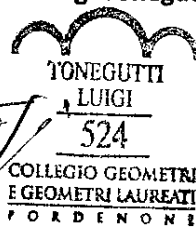
=====

Data generazione:

24 FEB. 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti




 TONEGUTTI
 LUIGI
 524
 COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 FORDENONE