
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO SOGGETTO A LIQUIDAZIONE DEI BENI

promossa nell'interesse di: ██████████

N° Gen. Rep. **3/22 LDP**

Giudice della Procedura: **Dott.ssa Roberta Bolzoni**

Liquidatore della Procedura: **Avv. Susanna Geremia**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Luca Stefanuto
Codice fiscale: STFLCU66D26G914G
Studio in: Via A. Sommariva 12 - 30026 Portogruaro
Telefono: 042173151
Email: geolucastefanuto@gmail.com
Pec: luca.stefanuto@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Pradolino, 41 – Frazione Pradolino - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione generica: Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo.

Identificativo Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo, sulla quale ricadono due manufatti non legittimati: frazione: Pradolino, Via Pradolino, 41

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Si rileva l'inesatta indicazione in banca dati del codice fiscale in capo al sovraindebitato

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: Proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 72089.69; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2008 ai nn. 15851/3052;

Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 02.*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 81577.83; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2008 ai nn. 16567/3211;

Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 03.*

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2009 ai nn. 18578/12042;

Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 04.*

- A favore della massa dei creditori contr ██████████; Derivante da: Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2022 ai nn. 14124/10425;

Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 05.*

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 22.403,48**
cui si trova:

Sommario

➤ Identificazione Procedura	pag. 01
➤ Riassunto perizia	pag. 02
➤ Lotto 001 – Lotto Unico - Compendio immobiliare in Pasiano di Pordenone	pag. 02
➤ Quesito	pag. 04
➤ Premessa	pag. 06
➤ Risposta al quesito n. 1 – Generalità esecutato.....	pag. 07
➤ Risposta al quesito n. 2 – Individuazione dei beni	pag. 07
➤ Risposta al quesito n. 3 – Regolarità urbanistica	pag. 09
➤ Risposta al quesito n. 4 – Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 15
➤ Risposta al quesito n. 5 – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 15
➤ Risposta al quesito n. 6 – Spese condominiali	pag. 16
➤ Risposta al quesito n. 7 – Valutazione complessiva dei beni	pag. 16
➤ Risposta al quesito n. 8 – Valutazione della sola quota indivisa	pag. 19
➤ Risposta al quesito n. 9 – Elenco allegati	pag. 19
➤ Risposta al quesito n. 10 – Immobile soggetto ad IVA o Imposta di Registro	pag. 19
➤ Risposta al quesito n. 11 – Schema identificativo del bene da porre all’asta.....	pag. 19

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili.**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni oggetto di procedura sono:

1. l'esperto verifichi le generalità del sovraindebitato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale;
2. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
3. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
4. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
6. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
7. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
8. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile

identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

9. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
10. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
11. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove il sovraindebitato ostacoli l'accesso all'immobile** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

Premessa

L'Ill.mo Signor Giudice, in data 15 maggio 2024 autorizzava la nomina dello scrivente Luca Stefanuto da Portogruaro (VE) – Via Sommariva N° 12, geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia alla posizione N° 1693 ed alle posizioni N° 274 e N° 598, rispettivamente degli Albi dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Pordenone, quale esperto estimatore del compendio immobiliare oggetto della procedura ex art. 14 ter 1. 3/12 R.G. 3/22 LDP.

In data 10 giugno 2024 lo scrivente geometra dava avvio alle operazioni peritali provvedendo a:

- Esaminare tutti gli atti e documenti;
- Inoltrare istanza presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Torino (TO) e Pasiano di Pordenone (PN) per il rilascio delle certificazioni inerenti le generalità e lo stato famiglia relativi al debitore;
- Accedere presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Pasiano di Pordenone (PN) per verificare la situazione edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare oggetto di procedura;
- Inoltrare istanza all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, per richiedere l'attestazione del Codice Fiscale relativo al debitore;
- Effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone, le necessarie visure catastali ed ipotecarie, oltre a reperire l'estratto di mappa e le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari di cui alla presente;
- Effettuare il sopralluogo presso le realtà oggetto della presente.

dai subalterni 1 e 2 della particella 125 del foglio 13 del Comune di Pasiano di Pordenone (PN). Note:
Vedere allegato N° 08 - Documentazione fotografica

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza [REDACTED]
[REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: Proprietà

Note: La quota di proprietà in capo al debitore è pervenuta a lui in forza della dichiarazione di successione di [REDACTED] (padre) deceduto in data [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Foglio 13, particella 125, subalterno 1, indirizzo Via Pradolino, piano T-1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie 158 mq, rendita € 495,80

Intestazione:

[REDACTED] nato [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/4;
[REDACTED] nata [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 3/4.

Ulteriori informazioni:

Si rileva la parziale errata indicazione dei dati anagrafici presenti in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, più precisamente relativamente all’indicazione dell’anno di nascita [REDACTED] e del C.F. [REDACTED]

Derivante da:

L'attuale intestazione dell'unità immobiliare che occupa deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2002 - UR Sede PORDENONE (PN), Registrazione Volume 971 n. 39 registrato in data 13/09/2002 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 171639.1/2002 - Pratica n. 178736 in atti dal 17/10/2002.

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 13, particella 125, subalterno 2, indirizzo Via Pradolino, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 32,02.

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/4;
[REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 3/4.

Ulteriori informazioni:

Si rileva la parziale errata indicazione dei dati anagrafici presenti in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, più precisamente relativamente all’indicazione dell’anno di nascita [REDACTED] e del C.F. [REDACTED]

Derivante da:

L'attuale intestazione dell'unità immobiliare che occupa deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2002 - UR Sede PORDENONE (PN), Registrazione Volume 971 n. 39 registrato in data 13/09/2002 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 171639.1/2002 - Pratica n. 178736 in atti dal 17/10/2002.

Confini:

Nel suo complesso la realtà immobiliare che ci occupa confina da nord girando verso est rispettivamente con la Strada Provinciale N° 48, dalla quale ha sia accesso pedonale che carroio, oltre alle particelle 20 e 225, il tutto ricadente all'interno del foglio 13 del Comune di Pasiano di Pordenone (PN).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Alla data di sopralluogo (10 giugno 2024) si rileva la presenza di due pertinenze staccate insistenti sull'area scoperta ed adibite rispettivamente, la prima a legnaia (struttura lignea con rivestimento perimetrale in pannelli di vetroresina e copertura in eternith), mentre la seconda a box auto (interamente realizzata in struttura metallica adagiata su platea in cls). Per le medesime non risulta alcuna denuncia agli Enti competenti che ne comprovino la loro legittimazione. Si rileva altresì la presenza di attacchi e predisposizioni per adduzione gas e acqua sanitaria con relativi scarichi nel locale ripostiglio posto al piano seminterrato.

Note: *Vedere allegati N.ri 02, 03, 04 e 08, rispettivamente visure catastali, estratto dalla mappa catastale, planimetrie catastali e documentazione fotografica.*

Risposta al terzo punto del quesito

Regolarità urbanistica

3.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 56 - Prot n. 4332

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 13/08/1974 al n. di prot. 4332

Numero pratica: 56 - Prot. n. 2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Abitabilità/agibilità in data 18/08/1976 al n. di prot. 2006

Numero pratica: 427 - Prot. n. 8268

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Modifica fori, riduzione larghezza scala esterna, aumento altezza e supercie

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 8796

Rilascio in data 27/07/1994 al n. di prot. 8268

Numero pratica: 30/A/92

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione alloggiamento contatori enel e gas metano

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1992 al n. di prot. 30/A/92

Numero pratica: 80/A/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione accesso carraio esistente con costruzione di n. 3 pilastri ed installazione cancelli pedonale e carraio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/07/1994 al n. di prot. 80/A/94

Numero pratica: 08/A/95

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di recinzione alla proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/01/1995 al n. di prot. 08/A/95

Numero pratica: 160/A/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una pensilina a protezione dell'ingresso dell'autorimessa e realizzazione pavimentazione in betonella viale d'accesso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/11/1996 al n. di prot. 160/A/96

Note: *Vedere allegato N° 09 – Provvedimenti edilizi.*

3.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data di sopralluogo (10 giugno 2024), sull'area scoperta, si è riscontrata la presenza di due pertinenze staccate adibite rispettivamente a legnaia e garage e per le quali, alla data odierna, non risulta alcun titolo abilitativo che ne abbia legittimato la loro edificazione. In fase di valutazione immobiliare verrà tenuto conto dei costi da sostenere per la loro demolizione e smaltimento.

Costi di demolizione e smaltimento: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la parziale conformità edilizia;

Note: Il contrasto con la conformità edilizia deriva dalla presenza delle due pertinenze staccate accessorie, per le quali si rende necessaria la demolizione e smaltimento, trattandosi di opere non sanabili.

Note: *Vedere allegato N° 08 – Documentazione fotografica.*

3.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 60 del 29.11.2019
Zona omogenea:	Zona E6 - Di interesse agricolo

Norme tecniche di attuazione:	La presente zona è normata dagli Articoli N.ri 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Articolo 16 Norme Tecniche di Attuazione
Rapporto di copertura:	Articolo 16 Norme Tecniche di Attuazione
Altezza massima ammessa:	Articolo 16 Norme Tecniche di Attuazione
Volume massimo ammesso:	Articolo 16 Norme Tecniche di Attuazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: *Vedere allegato N° 10 – Estratto dal vigente Piano Regolatore Generale*

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo

In data 10 giugno 2024, alla presenza continua del debitore, il quale non si opponeva all'accesso, si è provveduto ad effettuare il necessario sopralluogo ai fini di visionare la realtà immobiliare oggetto di stima. Le unità immobiliari oggetto della presente, consistono in un fabbricato unifamiliare composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione sviluppata su due livelli (piano seminterrato e rialzato) ed una ad uso garage al piano seminterrato, oltre allo scoperto ad uso esclusivo adibito a giardino e camminamenti ed una pertinenza staccata ivi insistente ad uso pollaio e legnaia.

Tali beni sono ubicati nel Comune di Pasiano di Pordenone (PN) – Via Pradolino, 41.

Le predette realtà sono così composte:

ABITAZIONE (Subalterno 1): L'unità abitativa si sviluppa su complessivi due livelli, di cui uno seminterrato. Al Piano seminterrato, avente altezza utile interna di ml. 2.09 e 2.27 (limitatamente alla sola centrale termica) trovano dislocazione due ripostigli, una lavanderia, una cantina, un disimpegno, un bagno ed una centrale termica con accesso esterno indipendente.

Nel piano rialzato (piano nobile del fabbricato), avente altezza utile interna di ml. 2.78, trovano collocazione l'ingresso principale, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno e tre camere da letto.

GARAGE (Subalterno 2): L'unità immobiliare adibita a garage, dislocata al piano seminterrato del corpo principale ha un'altezza interna di ml. 2.09 e comunicazione diretta con il fabbricato abitativo.

Lo scoperto ad uso esclusivo di pertinenza delle sopraccitate unità immobiliari è adibito a giardino e camminamenti, completamente recintato mediante rete metallica sostenuta da ritti in ferro infissi su zoccolo in c.a. e cancelli pedonale e carraio metallici sostenuti da colonne in muratura.

INTERNO DELLA UNITA' ABITATIVA:

Tutte le stanze sono intonacate e dipinte; le porte interne sono in legno tamburato; nella cucina e nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica così come i pavimenti, le pavimentazioni sono ceramica del tipo misto, fatta eccezione per i locali centrale termica e cantina che sono finite a cemento liscio e per le camere costituite da parquet in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas di rete. Le finiture, nel loro insieme, sono da considerarsi normali in relazione alla vetustà (abitabilità 1976), tipologia ed allo stato di manutenzione e conservazione, in cui l'immobile verte.

INTERNO DELLA UNITA' AD USO GARAGE:

Tutte le pareti sono intonacate e dipinte; la porta ed il portone d'accesso sono in metallo; pavimentazione interna in ceramica; Le finiture, nel loro insieme, sono da considerarsi normali in relazione alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, in cui l'immobile verte.

AREA SCOPERTA:

L'area scoperta è adibita a giardino inerbito e piantumato con percorsi carrai e pedonali in masselli di calcestruzzo autobloccanti e marciapiedi perimetrali in battuto di calcestruzzo. Sulla stessa area scoperta insiste una pertinenza staccata adibita a pollaio e legnaia (parte integrante del subalterno 1) oltre ad ulteriori due pertinenze adibite a legnaia e garage per le quali, allo stato attuale, non risulta alcun titolo abilitativo che ne legittimi la loro presenza.

Note: *Vedere allegato N° 08 – Documentazione fotografica.*

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 d [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/4 - Tipologia del diritto: Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **288,70**

E' posto al piano: Seminterrato - Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: Inizio anno 1974 (Abitabilità - agosto 1976)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 41; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano seminterrato H=2.09/2.27 m - Piano rialzato H= 2.78 m

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Le realtà immobiliari che ci occupano nel loro insieme vertono in uno stato di manutenzione e conservazione da reputarsi normale in relazione all'età e conseguente vetustà.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: tavelloni condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Solai in laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle e controfinestre in alluminio materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano rialzato
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano seminterrato
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Riferito limitatamente a: Percorso pedonale e carraio d'accesso
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Marciapiede perimetrale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e battuto di cls condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano seminterrato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano rialzato zona giorno e servizi
Pavim. Interna	materiale: parquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano rialzato zona notte
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas di rete condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza della realtà immobiliare che ci occupa, si è ritenuto opportuno attribuire i seguenti coefficienti correttivi legati principalmente alla destinazione d'uso ed utilizzo dei vari ambienti presi in considerazione e più precisamente: - Superficie del vano garage al piano seminterrato: computata nella misura del 50%; - Superficie dei locali accessori al piano seminterrato: computata nella misura del

25%; - Superficie terrazza d'ingresso al piano rialzata: computata nella misura del 50%; Viene considerato lo scoperto di pertinenza esclusiva compreso nel prezzo unitario, date le limitazioni imposte dal vigente strumento urbanistico per le zone agricole.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione - Piano seminterrato	sup reale lorda	0	103,80	0,50	51,90	€ 750,00
Abitazione - Piano rialzato	sup reale lorda	0	127,50	1,00	127,50	€ 750,00
Abitazione - Terrazza	sup reale lorda	0	12,20	0,25	3,05	€ 750,00
Garage - Piano seminterrato	sup reale lorda	0	23,60	0,50	11,80	€ 750,00
Abitazione - Pertinenza staccata	sup reale lorda	0	21,60	0,25	5,40	€ 350,00
			288,70		199,65	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Risposta al quarto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: UNITA' NEGOZIALI SUBALTERNI 1 E 2: Pasiano di Pordenone (PN) – Catasto Fabbricati, Foglio 13 - Mappale 125 – Subalterni 1 e 2, Via Pradolino. INTESTATI: [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2; - [REDACTED] nata [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 06/05/2002 .**

Titolare/Proprietario: UNITA' NEGOZIALI SUBALTERNI 1 E 2: Pasiano di Pordenone (PN) – Catasto Fabbricati, Foglio 13 - Mappale 125 – Subalterni 1 e 2, Via Pradolino. INTESTATI: [REDACTED] nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 1/4; - [REDACTED] nata a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – Proprietà per 3/4. dal 06/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 13/09/2002, ai nn. 39/971; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2002, ai nn. 21311/15215.

Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 01.*

Identificativo corpo: A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), Via Pradolino, 41 **Libero**

Note: Alla data di sopralluogo la realtà immobiliare oggetto del presente procedimento risulta essere libera e disabitata.

Risposta al quinto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

5.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**5.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 72089.69 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2008 ai nn. 15851/3052 ;
Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 02.*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]. contro [REDACTED]; Derivante

da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000.00; Importo capitale: € 81577.83 ;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2008 ai nn. 16567/3211 ;
Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 03.*

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contr [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2009 ai nn. 18578/12042;
Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 04.*

5.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contr [REDACTED] Derivante da: Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2022 ai nn. 14124/10425;
Note: *Vedere allegato N° 05, documento N° 05.*

5.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto sesto del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: La realtà non è costituita in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'immobile risulta adattabile ai requisiti di accessibilità ai soggetti diversamente abili mediante installazione di adeguato servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta al settimo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

7.1. Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, si ritiene opportuno considerare il valore ordinario di mercato di beni aventi caratteristiche simili per tipologia, zona, stato di manutenzione - conservazione e vetustà a quello da trattare, pertanto si effettuerà una stima per comparazione adottando gli opportuni indici correttivi.

7.2. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del Registro di Pordenone;

Ufficio Tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato immobiliare della Provincia di Pordenone.

- Comune di: Pasiano di Pordenone;

- Fascia/zona: Extraurbana/Zona agricola con frazioni minori;

- Abitazioni di tipo economico - Stato di conservazione "Normale" - Valore di mercato (€/mq. lordo) Min. 500.00 / Max 700.00

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Provincia di Pordenone Anno 2024/2025

- Comune di: Pasiano di Pordenone (PN);

- Zona: periferica;

- Abitazioni - Valore di mercato (€/mq.) Min. 600.00 / Max 950.00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Andamento dei prezzi medi di richiesta per immobili residenziali nel territorio comunale di Pasiano di Pordenone (PN).

Il prezzo medio richiesto all'interno del territorio comunale di Pasiano di Pordenone, attualmente per la destinazione d'uso residenziale ha raggiunto una quotazione che oscilla tra € 1100.00/1200.00 al metro quadro.

Altre fonti di informazione: Principali agenzie immobiliari della zona.

7.3. Valutazione corpi:

A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.602,23.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - Piano seminterrato	51,90	€ 750,00	€ 38.925,00
Abitazione - Piano rialzato	127,50	€ 750,00	€ 95.625,00
Abitazione - Terrazza	3,05	€ 750,00	€ 2.287,50
Garage - Piano seminterrato	11,80	€ 750,00	€ 8.850,00
Abitazione - Pertinenza staccata	5,40	€ 350,00	€ 1.890,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.577,50
Vetustà detrazione del 28.50%	€ -42.059,59
Valore complessivo intero	€ 105.517,91
Valore complessivo diritto e quota (1/4 Intestato al debitore)	€ 26.379,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------------	-------------------------

			<i>ponderale</i>	<i>quota</i>
A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3]	199,65	€ 105.517,91	€ 26.379,48

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Visionata la realtà immobiliare che ci occupa, l'identificazione catastale, e per ultimo, ma non da ultimo, il valore da attribuirsi alla medesima in relazione alla sua proponibilità nel mercato, senza dover procedere a frazionamenti e/o fusioni di particelle e/o subalterni, il sottoscritto non ritiene di procedere alla formazione di lotti.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 694,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto giudiziario	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.976,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **22.403,48**

7bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, il costo per la sua redazione viene quantificato in € 400,00 oltre accessori nella misura di Legge.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo	26.379,48

Giudizio di comoda divisibilità: Visionate la realtà immobiliare che ci occupa, l'identificazione catastale, e per ultimo, ma non da ultimo, il valore da attribuirsi alle medesime in relazione alla loro proponibilità nel mercato, senza dover procedere a frazionamenti e/o fusioni di particelle e/o subalterni, il sottoscritto non ritiene di procedere alla formazione di lotti.

Risposta al nono punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 01) - Autorizzazione alla nomina;
- Allegato 02) - Visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pordenone, C.T. e C.F.;
- Allegato 03) - Estratto di mappa catastale;
- Allegato 04) - Planimetrie catastali;
- Allegato 05) - Ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Allegato 06) - Certificati anagrafici e di stato civile rilasciati dai competenti uffici Comunali;
- Allegato 07) - Attestazione dell'Ufficio delle Entrate, relativa al codice fiscale;
- Allegato 08) - Documentazione fotografica;
- Allegato 09) - Documentazione edilizia;
- Allegato 10) – Estratto cartografico dal vigente Piano Regolatore Generale;

Risposta al decimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Il regime fiscale della vendita sarà assoggettato ad imposta di registro in quanto bene personale di parte debitrice.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Lotto Unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo: 1/4 d [REDACTED] - Proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - Abitazione unifamiliare con annessa pertinenza staccata ed area scoperta ad uso esclusivo: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Foglio 13, particella 125, subalterno 1, indirizzo Via Pradolino, piano T-1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie 158 mq, rendita € 495,80

	<p><u>Intestazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per 1/4; - [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per 3/4. <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Foglio 13, particella 125, subalterno 2, indirizzo Via Pradolino, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 32,02</p> <p><u>Intestazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per 1/4; - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] - Proprietà per 3/4.
<p>Valore</p>	<p>Valore della quota di spettanza del sovraindebitato sull'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: 22.403,48€</p>

Portogruaro, 07-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Stefanuto