
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **227/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-02-2021 ore 14:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - COMPENDIO
IMMOBILIARE

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Caneva (PN)

Descrizione zona: zona centrale del capoluogo

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 26, particella 726, subalterno 1, indirizzo Via Marconi 3, comune CANEVA, categoria C/1, classe 4, consistenza 186, superficie 186, rendita € 2680,10

Corpo: B - abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/2 - comunione dei beni - Pro-

Proprietà per 1/2 - comunione dei beni, foglio 26, particella 726, subalterno 2, indirizzo Via G. Marconi 3, piano S1-T, comune CANEVA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 129, rendita € 650.74

Corpo: C - terreni

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

Proprietà per 2/3 bene personale - Pro-

Proprietà per 1/3 , sezione censuaria Caneva, foglio 26, particella 725, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 8.86, reddito agrario: € 7.09,

Proprietà per 2/3 bene personale

Proprietà per 1/3 , sezione censuaria Caneva, foglio 26, particella 778, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1.99, reddito agrario: € 1.59

2. Possesso

Bene: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B - abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - terreni

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Creditori Iscritti: [REDACTED], BANCA DELLA MARCA C.COOP., VENETO BANCA SPA

Corpo: B - abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED], BANCA DELLA MARCA C.COOP., Ama Crai Est Soc. Coop.,
UNIRISCOSSIONI spa

Corpo: C - terreni

Creditori Iscritti: BANCA DELLA MARCA C.COOP., VENETO BANCA SPA

5. Comproprietari

Beni: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - abitazione

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: C - terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Misure Penali: NO

Corpo: B - abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: C - terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: A - immobile commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C - terreni

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Caneva (PN)

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 29-7-2020, nell'Esecuzione Immobiliare n. 227/2019, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, [REDACTED], con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 5/10/2020 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.

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

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Non
trascritta accettazione eredità

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - immobile commerciale.

sito in , Via Marconi, 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: bene personale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 26, particella 726, subalterno 1, indirizzo Via Marconi 3, comune
CANEVA, categoria C/1, classe 4, consistenza 186, superficie 186, rendita € 2680,10

Note: da regolarizzare intestazione catastale unificando le quote

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Trieste, 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per 1/2 - comunione dei beni

- Proprietà`

Proprietà per 1/2 - comunione dei beni, foglio 26, particella 726, subalterno 2, indirizzo Via G. Marconi 3, piano S1-T, comune CANEVA, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 129, rendita € 650.74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreni.

residenziale sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Vedasi titoli di provenienza in quanto quote derivanti dall'acquisizione dell'intera proprietà provengano da successione e permuta (1/3 + 2/3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà
per 2/3 bene personale

Proprietà per 1/3, sezione censuaria Caneva, foglio 26, particella 725, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 8.86, reddito agrario: € 7.09

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà
per 2/3 bene personale

Proprietà per 1/3, sezione censuaria Caneva, foglio 26, particella 778, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € 1.99, reddito agrario: € 1.59

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non si sono verificati i confini del immobile, deve essere ricostruita la continuità storica delle quote per unificare l'intestazione in visura. Sono presenti immobili da accatastrare e regolarizzare (tettoia)

Note generali: I terreni identificati al F. 26 mapp. 725 e mapp. 778 sono soggetti a servitù di transito e parcheggio a favore degli immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città di Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Consiglio.

Attrazioni storiche: castello di Caneva.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - immobile commerciale

sito in Caneva (PN), Via Marconi, 3

Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: attività commerciale

Identificativo corpo: B - abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caneva (PN), Via Trieste, 10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - terreni

residenziale sito in Caneva (PN),

Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

Note: I terreni identificati al F. 26 mapp. 725 e mapp. 778 sono soggetti a servitù di transito e parcheggio a favore degli immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: VERBALE. PIGN. IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/10/2019 ai nn. 2484 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/11/2019 ai nn. 16626/11947; IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 14.556,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. PORDENONE in data 21/04/2020 ai nn. 381/2020; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/06/2020 ai nn. 6004/1128; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 75.455,97; Note: Ipoteca giudiziale riferita a mapp. 726 sub 1 e terreno mapp. 725.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro [redacted]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di GERARDI in data 12/01/2009 ai nn. 53126/19356; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/02/2009 ai nn. 1384/235; Importo ipoteca: € 230.000; Importo capitale: € 150.000; Note: Relativa al negozio mapp. 726 sub 1 e il terreno mapp. 725.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. PORDENONE in data 21/04/2020 ai nn. 381/2020; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/06/2020 ai nn. 6005/1129; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 9.494,71.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di SIMONCINI in data 08/10/2012 ai nn. 26219/16655; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/10/2012 ai nn. 12823/1912; Importo ipoteca: €

250.000; Importo capitale: € 120.000; Note: relativo al terreno mapp. 778.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: VERBALE. PIGN. IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 15/10/2019 ai nn. 2484 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/11/2019 ai nn. 16626/11947; IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 14.556,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. TREVISO in data 26/07/2019 ai nn. 2407/2019; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/11/2019 ai nn. 17029/3075; Importo ipoteca: € 105.000; Importo capitale: € 92.365,42.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. PORDENONE in data 21/04/2020 ai nn. 381/2020; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/06/2020 ai nn. 6005/1129; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 9.494,71.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: QUIETANZA CON TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'; A rogito di SIMONCINI in data 08/10/2012 ai nn. 26218/16654; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/10/2012 ai nn. 12822/9356; relativa al F. 26 mapp. 726 sub 2 quietanza pagamento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il, 07/09/2006, a favore di UNIRISCOSSIONI spa; Derivante da: ATTO AMMINISTRATIVO; A rogito di UNIRISCOSSIONI spa in data 25/05/2006 ai nn. 118066/91; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/06/2006 ai nn. 10727/3017; Importo ipoteca: € 6.254,36; Importo capitale: € 3.127,18.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di SIMONCINI in data 08/10/2012 ai nn. 26219/16655; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/10/2012 ai nn. 12823/1912; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 120.000; Note: relativo al terreno mapp. 778.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. PORDENONE in data 21/04/2020 ai nn. 381/2020; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/06/2020 ai nn. 6004/1128; Importo ipoteca: € 85.000; Importo capitale: € 75.455,97; Note: Ipoteqa giudizialeriferita a mapp. 726 sub 1 e terreno mapp. 725.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SPA contro [redacted]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di GERARDI in data 12/01/2009 ai nn. 53126/19356; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/02/2009 ai nn. 1384/235; Importo ipoteca: € 230.000; Importo capitale: € 150.000; Note: Relativa al negozio mapp. 726 sub 1 e il terreno mapp. 725.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLA MARCA C.COOP. contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIB. PORDENONE in data 21/04/2020 ai nn. 381/2020; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/06/2020 ai nn. 6005/1129; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 9.494,71.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' TRANSITO; A rogito di GERARDI in data 12/01/2009 ai nn.

53125/19355; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/02/2009 ai nn. 1382/994; I terreni identificati al F. 26 mapp. 725 e mapp. 778 sono soggetti a servitù di transito e parcheggio a favore degli immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4 Il sig. [redacted] su immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4 ha diritto di prelazione (atto Not. Gerardi 12-1-2009 rep. 53125).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' PARCHEGGIO; A rogito di GERARDI in data 12/01/2009 ai nn. 53125/19355; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/02/2009 ai nn. 1383/995; I terreni identificati al F. 26 mapp. 725 e mapp. 778 sono soggetti a servitù di transito e parcheggio a favore degli immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4 Il sig. [redacted] su immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4 ha diritto di prelazione (atto Not. Gerardi 12-1-2009 rep. 53125).

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - immobile commerciale

sito in Caneva (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile ha in comune con altre u.i. parte della corte interna (mapp. 726 sub 5)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in corso acquisizione dati per redazione certificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - abitazione

sito in Caneva (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile ha in comune con altre u.i. parte della corte interna (mapp. 726 sub 5)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: in corso acquisizione dati per redazione certificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - terreni

residenziale sito in Caneva (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: I terreni identificati al F. 26 mapp. 725 e mapp. 778 sono soggetti a servitù di transito e parcheggio a favore degli immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4

Il sig. [redacted] su immobili F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4 ha diritto di prelazione (atto Not. Gerardi 12-1-2009 rep. 53125)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/3
[redacted] - Proprietà per 1/3
[redacted] - Proprietà per 1/3
dal 01/09/1987 al 12/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 26/02/1988, ai nn. 54/696; trascritto a PORDENONE, in data 16/02/1989, ai nn. 2190/1695.

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/3
[redacted] - Proprietà per 2/3 dal 12/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO GERARDI, in data 12/01/2009, ai nn. 53125/19355; registrato a PORDENONE, in data 03/02/2009, ai nn. 1236/1T; trascritto a PORDENONE, in data 03/02/2009, ai nn. 1381/993.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/3
[redacted] - Proprietà per 1/3 T
[redacted] - Proprietà per 1/3
dal 01/09/1987 al 12/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 26/02/1988, ai nn. 54/696; trascritto a PORDENONE, in data 16/02/1989, ai nn. 2190/1695.

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/2 - comunione dei beni
[redacted] Proprietà per 1/2 - comunione dei beni dal 15/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di GERARDI, in data 15/03/2010, ai nn. 55266/21001; registrato a PORDENONE, in data , ai nn. 3859/1T; trascritto a PORDENONE, in data , ai nn. 5296/3584.
Note: CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/2 - comunione dei beni
[redacted] Proprietà per 1/2 - comunione dei beni dal 08/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di SIMONCINI, in data 08/10/2012, ai nn. 26218/16654; registrato a PORDENONE, in data 19/10/2012, ai nn. 9307/1T; trascritto a PORDENONE, in data 19/10/2012, ai nn. 12822/9356.
Note: QUIETANZA PREZZO

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/3 [redacted] - Proprietà per 1/3 [redacted] - Proprietà per 1/3 dal 01/09/1987 al 12/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a PORDENONE, in data 26/02/1988, ai nn. 54/696; trascritto a PORDENONE, in data 16/02/1989, ai nn. 2190/1695.

Titolare/Proprietario: [redacted] - Proprietà per 1/3 [redacted] - Proprietà per 2/3 dal 12/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO GERARDI, in data 12/01/2009, ai nn. 53125/19355; registrato a PORDENONE, in data 03/02/2009, ai nn. 1236/1T; trascritto a PORDENONE, in data 03/02/2009, ai nn. 1381/993.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in , **Via Marconi, 3**

Numero pratica: PE1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NEGOZIO CON SOVRASTANTE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/1973 al n. di prot. 7269

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

sito in , **Via Marconi, 3**

Numero pratica: PE2

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE DEL NEGOZIO ALIMENTARI - APPARTAMENTO

Oggetto: Agibilità

NOTE: NEGOZIO AGIBILITA' 9/1/1974 - Pratica n. 3/74 APPARTAMENTO ABITABILITA' 7-10-1976 - pratica n. 3/74 bis

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

sito in , **Via Marconi, 3**

Numero pratica: PE3

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Rilascio in data 18/04/1988 al n. di prot. 209

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , **Via Trieste, 10**

Numero pratica: PE1

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NEGOZIO CON SOVRASTANTE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/1973 al n. di prot. 7269

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , **Via Trieste, 10**

Numero pratica: PE2

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE DEL NEGOZIO ALIMENTARI - APPARTAMENTO

Oggetto: Agibilità

NOTE: NEGOZIO AGIBILITA' 9/1/1974 - Pratica n. 3/74 APPARTAMENTO ABITABILITA' 7-10-1976 - pratica n. 3/74 bis

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , **Via Trieste, 10**

Numero pratica: PE3

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Rilascio in data 18/04/1988 al n. di prot. 209

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

residenziale sito in

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: recinzione area privata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/06/1987 al n. di prot. 100/87

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

residenziale sito in

Numero pratica: PE5

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA AD USO DEPOSITO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/1989 al n. di prot. 225/88

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

7.1

Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Data l'impossibilità di eseguire misure di dettaglio, si rende necessario un rilievo dettagliato e una verifica complessiva dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da un rilievo sommario vi è qualche differenza nelle misure interne. E' necessario un rilievo dettagliato dell'intera proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia non è stata realizzata conformemente al progetto presentato, non è stata collaudata e la proprietà non ha fornito documentazione relativa alla struttura. Vi è la presenza di altri piccoli immobili precari destinati a deposito non autorizzati.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tettoia ed altri depositi

demolizione/sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: da verificare con U.T.C. la possibilità di sanatoria edilizia e strutturale, si deve considerare la possibilità di una demolizione totale per la scarsa convenienza economica della regolarizzazione degli immobili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Taluni depositi non autorizzati sono privi di fondazioni e facilmente rimovibili. Si valuta la convenienza economica della demolizione come costo sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

7.2 Conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non è possibile verificare la conformità urbanistica essendo il fabbricato costituito da varie U.I. E NON è possibile attuare la verifica si allega C.D.U.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - immobile commerciale

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione

residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Lo spazio coperto risulta essere pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione, si allega certificato urbanistico allegato 11 , si rende necessario un progetto unitario per valutare l'effettiva edificabilità in relazione alle

distanze presenti e servitù di passaggio relative alla corte comune del mappale 726. Si ritiene fattibile esclusivamente un progetto unitario che coinvolga anche la proprietà F. 26 mapp. 726 sub 2-3-4

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreni

Descrizione: di cui al punto **A - immobile commerciale**

Trattasi di un immobile commerciale utilizzato come negozio di alimentari. Il fabbricato è costituito da un piano terra con ampia vetrina sul fronte principale con retrobottega con piccolo servizio. Al piano interrato trova posto un magazzino costituito da due vani collegato con una scala interna. I pavimenti interni sono in marmo per l'unità commerciale mentre per i magazzini in liscio di cemento. Gli infissi sono in alluminio / ferro vetro singolo. Sono presenti impianti di refrigerazione e di condizionamento in pompa di calore in precario stato di manutenzione. L'acqua calda sanitaria è prodotta con un piccolo boiler elettrico. L'unità immobiliare presenta diverse promiscuità con l'unità residenziale, ovvero impianto elettrico, fognario e acquedotto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in uno stato mediocre di manutenzione, ha necessità di un generale rinnovo sia impiantistico che nelle dotazioni di sicurezza previste per gli immobili commerciali. Le altezze e l'accesso al magazzino interrato sono estremamente limitate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata sulla base della superficie lorda dell'immobile

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	1,00	168,00	€ 700,00
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	0,35	46,20	€ 700,00

214,20**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - abitazione**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo, al di sopra dell'unità commerciale, il cui accesso avviene esclusivamente attraverso una scalinata esterna, l'arrivo è posto su un ampio terrazzo. L'abitazione internamente è collegata ad altro fabbricato. Essa è caratterizzata da un porticato di accesso su cui si affaccia sia la cucina che la zona soggiorno. Internamente l'appartamento è costituito da soggiorno, cucina e un disimpegno della zona notte da cui si accede alle due camere, due ripostigli/guardaroba ed un bagno di generose dimensioni. Le camere sono dotate di un terrazzino fronteggiante la strada. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo con tapparelle in plastica, internamente porte tamburate in legno. I pavimenti interni sono in marmo di diverse tipologie, nelle camere la pavimentazione è in legno, nel bagno in piastrelle maiolicate e nelle terrazze in piastrelle per esterno. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di caldaia a gas posta in un vano al piano terra che va ad alimentare un sistema di riscaldamento ad aria integrato nel soffitto dell'abitazione, altresì vi è un impianto di raffrescamento nella zona giorno. L'acqua calda sanitaria è fornita da tubazioni sottotraccia dalla medesima caldaia. L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti compatibili con l'epoca di costruzione. L'unità immobiliare presenta diverse promiscuità con l'unità commerciale, ovvero impianto elettrico, fognario e acquedotto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali, ha necessità di una manutenzione straordinaria per la vetustà delle componenti edilizie

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo con superficie lorda secondo usi e consuetudini

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	116,00	€ 700,00
TERRAZZI E PORTICI	sup lorda di pavimento	0,50	28,50	€ 700,00
C.T.	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 700,00

148,50**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **C - terreni**

Trattasi di terreni utilizzati come pertinenza dell'abitazione principale e parcheggio dell'unità commerciale. Parte del terreno, completamente recintato, è caratterizzato da una viabilità di accesso comune con altri immobili e dotato di cancello carraio. Vi è la presenza di una tettoia in acciaio utilizzata come posto auto coperto, una serie di manufatti prefabbricati e precari destinati a deposito. Una parte è destinata a giardino con alcune alberature. Vi è la presenza di un bombolone per il GPL a servizio delle C.T. dell'abitazione. Una parte è destinata a viabilità di accesso e regresso per altre unità immobiliari. Presubilmente nel sottosuolo sono presenti linee tecnologiche non rilevabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.242,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie prato, strada, parcheggio

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'area si trova in buon stato di manutenzione e cura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo in relazione alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO EDIFICABILE B1 (porz. mapp. 725)	sup lorda di pavimento	1,00	515,00	€ 35,00
TETTOIA	sup lorda di pavimento	1,00	42,00	€ 150,00
TERRENO VIABILITA' (porz. mapp. 725)	sup lorda di pavimento	1,00	339,00	€ 15,00
TERRENO ZONA A (mapp. 778)	sup lorda di pavimento	1,00	220,00	€ 35,00
TERRENO ZONA A (porz. mapp. 725)	sup lorda di pavimento	1,00	126,00	€ 35,00

1.242,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

confronto diretto tra immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnici locali, borsino immobiliare, omi, agenzie locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 390 €/m² a 1.551 €/m².

8.2 Valutazione corpi:**A - immobile commerciale.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.946,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	168,00	€ 700,00	€ 117.600,00
MAGAZZINO	46,20	€ 700,00	€ 32.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 149.940,00
stato manutenzione detrazione del 10.00%	€ -14.994,00
Valore corpo	€ 134.946,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 134.946,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 134.946,00

B - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
TERRAZZI E PORTICI	28,50	€ 700,00	€ 19.950,00
C.T.	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.950,00
Valore corpo	€ 103.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.975,00

C - terreni. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO EDIFICABILE B1 (porz. mapp. 725)	515,00	€ 35,00	€ 18.025,00
TETTOIA	42,00	€ 150,00	€ 6.300,00
TERRENO VIABILITA' (porz. mapp. 725)	339,00	€ 15,00	€ 5.085,00
TERRENO ZONA A (mapp. 778)	220,00	€ 35,00	€ 7.700,00
TERRENO ZONA A (porz. mapp. 725)	126,00	€ 35,00	€ 4.410,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.520,00
servitù e rimozioni manufatti detrazione del 20.00%	€ -8.304,00
Valore corpo	€ 33.216,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.216,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.216,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - immobile commerciale		214,20	€ 134.946,00	€ 134.946,00
B - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	148,50	€ 103.950,00	€ 51.975,00
C - terreni	residenziale	1.242,00	€ 33.216,00	€ 33.216,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.816,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 225.000,00
---	--------------

Note finali dell'esperto:**NOTA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di Caneva seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

- 1 - ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- 5 - VISURE CATASTALI
- 6 - PRATICHE EDILIZIE
- 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8 - TITOLI PROPRIETA'
- 9 - CERTIFICATO INSUSS. PROV.
- 10 - CERTIFICATO ANAGRAFICA
- 11 - CERTIFICATO URBANISTICO
- 12 - DOCUMENTAZIONE IMMOBILE

Data generazione:

05-10-2021 08:10:08

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli