
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2023**

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

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

ASTE

GIUDIZIARIE®

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

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

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

Corpo: A Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

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

Corpo: B Terreno edificabile

Categoria: residenziale

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

Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale

Corpo: A Laboratorio sartoriale

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

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

2. Possesso

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

Corpo: A Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B Terreno edificabile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale

Corpo: A Laboratorio sartoriale

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

Corpo: A Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Terreno edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale

Corpo: A Laboratorio sartoriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

Corpo: A Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B Terreno edificabile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale

Corpo: A Laboratorio sartoriale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

Corpo: A Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Terreno edificabile

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

6. Misure Penali

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

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

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

7. Continuità delle trascrizioni

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

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

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

8. Prezzo

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Premessa

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



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Lotto: 001 - Abitazione e terreno residenziale

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Abitazione.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: DOC.FA. di aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: planimetria interna

docf.fa di aggiornamento: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Identificativo corpo: B Terreno edificabile.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

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

Identificato al catasto Terreni:

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

Identificato al catasto Terreni:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Abitazione

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di
 MARESCHI ITALICO in data 23/06/2011 ai nn. 103052/35425 in data 07/07/2011; Importo ipote-
 ca: € 327104; Importo capitale: € 163552.

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata, 17/02/2007, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: concessione a
 garanzia di mutuo fondiario; A rogito di MARESCHI ITALICO in data 02/03/2006 ai nn.
 92395/28801 in data 16/03/2006; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000.

- Trascrizione pregiudizievole:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Abitazione

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Identificativo corpo: B Terreno edificabile
residenziale sito in Vito D'asio (PN), Via del Molino
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno edificabile

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Pubblicazione o riproduzione
 ripubblicazione o ripro

Oggetto: nuova costruzione

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

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

Regolarizzabili mediante: ripristino dell'originaria soffitta

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

ripristino soffitta: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno edificabile

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

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

Note sulla conformità:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione

residenziale

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno edificabile

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 214,00

E' posto al piano: T-1-2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 280

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 450,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,50	60,00	€ 450,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	3,50	€ 450,00
143,50				

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: edificabile per ██████████

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vito D'asio;

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

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

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

8.2 Valutazione corpi:

A Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

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

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

B Terreno edificabile, residenziale

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

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

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	143,50	€ 64.575,00	€ 64.575,00
B Terreno edificabile	residenziale	1.841,00	€ 55.230,00	€ 55.230,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 17.970,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.534,25

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto: 002 - Laboratorio sartoriale

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Laboratorio sartoriale.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

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

- Iscrizione di ipoteca:

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

- Iscrizione di ipoteca:

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

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/04/2023 ai nn. 5379/4195.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Laboratorio sartoriale

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: scadenza 13.10.2031

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mareschi Italico, in data 29/06/0199, ai nn. 66985; trascritto a Pordenone, in data 09/07/1999, ai nn. 6877.

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

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 08/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

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

Oggetto: Ampliamento

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

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 250

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

Stato di manutenzione generale: buono



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

110,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2* - 2023

Zona: Vito d'Asio

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 150

Valore di mercato max (€/mq): 200



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vito D'asio;

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

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

Altre fonti di informazione: .

16. Valutazione corpi:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

Riepilogo:

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

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.635,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.265,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

Allegati

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione