

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **67/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2021 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax: 0427842253
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED]

Foglio **14**, particella **1279**, subalterno **1**, scheda catastale T350343, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.10, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.78, superficie mq.86, rendita € 2.842,41

Foglio **14**, particella **1356**, scheda catastale T35034, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.36, superficie ,q.43, rendita € 66,93

2. Possesso

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

|

5 Comproprietari

.

Beni: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Fabbricato commerciale con annesso deposito

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lacchin - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Unico

Prezzo di stima: € 105.700,00

Prezzo base d'asta: € 86.845,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Santin Graziano con studio a Maniago (PN) in Viale della Vittoria n.9/c, nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 27.01.2021, redige la presente relazione completa degli allegati esplicativi.

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Via Lacchin

Lotto: 001 - Unico

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: Fabbricato commerciale con annesso deposito.

Sito a Sacile in Via Lacchin n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 14, particella 1279, subalterno 1, scheda catastale T350343, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.10, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.78, superficie mq.86, rendita € 2.842,41

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Satta di Sacile del 09/03/1984 rep.n.2514

Confini: L'intero lotto oggetto di esecuzione confina a Nord con il mappale 131, Est con Via Lacchin, Ovest con il mappale 1029/1170 e a Sud con il mappale 1600

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 14, particella 1356, scheda catastale T35034, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.36, superficie ,q.43, rendita € 66,93

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Satta di Sacile del 09/03/1984 rep.n.2514

Confini: L'intero lotto oggetto di esecuzione confina a Nord con il mappale 131, Est con Via Lacchin, Ovest con il mappale 1029/1170 e a Sud con il mappale 1600

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti irregolarità:

a) Il mappale 1279 sub.1 presenta difformità riguardanti alcune modifiche interne; nello specifico nella planimetria catastale non sono indicati il wc ed il ripostiglio.

Regolarizzabile mediante: Variazione catastale (Docfa)

b) Il mappale 1356 è inserito nella Mappa del Catasto Terreni, la cui sagoma non rispecchia lo

stato dei luoghi dovuta anche ad una non corretta sovrapposizione del Foglio di Mappa catastale con l'allegato dello stesso Foglio 14.

Regolarizzabile mediante: Inserimento in Mappa (Pregeo)

Oneri totali per la regolarizzazione: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia in data 16/09/2009 ai nn.14969; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/10/2009 ai nn. 14449/2767; Importo ipoteca: € 10.754,03; Importo capitale: € 9.000,00; Note: Annotazione presentata il 18/10/2016 RP 1924 RG 13899 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Venezia in data 03/12/2009 ai nn. 1304 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2010 ai nn. 250/192; Annotazione presentata il 18-10-2016 RP 1923 RG 13898 RESTRIZIONE DI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

[REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2010 ai nn.17085/3435; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 29.776,97.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];

[REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 20/07/2011 ai nn. 931 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2011 ai nn.13191/9092.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/08/2016 ai

nn. 15; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/09/2016 ai nn. 13071/2322.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Derivante da: ordinanza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/10/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2014 ai nn. 1964/288.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];

Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Venezia in data 31/07/2017 ai nn.1777; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2017 ai nn. 17368/3177; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 33.816,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Corte d'appello di Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 2521; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2019 ai nn. 15347/2722; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 6.615,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/10/2019 ai nn. 3993/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2019 ai nn. 16687/3009; Importo ipoteca: € 7.118,44; Importo capitale: € 2.767,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/03/2020 ai nn. 619 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/05/2020 ai nn. 5492/3794.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato commerciale con annesso deposito

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile non è in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: depositato in data 28.04.2021 a firma del per.ind.Mario De Biasio (All.14)

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

cod.fisc. [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi**, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Satta, in data 09/03/1984, ai nn. 2514; trascritto a Pordenone, in data 27/03/1984, ai nn. 3355/2798.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia del 21/12/1956
Per lavori: Sistemazione facciata e realizzazione della recinzione

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.78/87 del 29/06/1987

Intestazione: ██████████
Per lavori: Rifacimento controsoffitto, riparazione scala, tinteggiatura esterna, riparazione serramenti

Presentazione in data 27/05/1987 al n. di prot. 8952

NOTE: Fg.14 mappale 1279

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.184/88 del 31/10/1988

Intestazione: ██████████
Per lavori: Realizzazione servizio igienico nel magazzino retrostante, realiozzazione di bussola in materiale vetroso, eliminazione della mensola esterna
Presentazione in data 19/09/1988 al n. di prot. 15405

Numero pratica: Variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n.184/88

Intestazione: ██████████
Per lavori: - Apertura nuova vetrina sulla parete sud del negozio - Creazione di un servizio igienico con antibagno all'interno del negozio - Spostamento del servizio igienico, già autorizzato, sito nel magazzino
Presentazione in data 24/03/1989 al n. di prot. 5479

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi determinato dalla diversa ubicazione delle tramezzature interne (wc e ripostiglio) e modifiche del prospetto Ovest

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

DIA in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: **Entrambi gli immobili, negozio e deposito, risultano privi del certificato di Agibilità**

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - Centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Servitu' descritte a pagina 8
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato commerciale con annesso deposito**

L'intero lotto immobiliare è composto da un negozio ubicato al piano terreno di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato in Comune di Sacile in Viale G.Lacchin n.10, con accessorio distaccato ad uso deposito e scoperto pertinenziale.

La struttura dell'edificio è in muratura, gli orizzontamenti sono costituiti da solai di piano "omina bausta", il solaio di copertura è in legno; la copertura è a due falde con manto in tegole e struttura in legno.

Il **negozio** (mapp.1249 sub.1) ha una superficie commerciale netta di mq.62,70 circa, un wc di mq.2,80 circa ed un ripostiglio di mq.6,70 circa; l'altezza interna è di mt.3,44. Ha accesso diretto da Via Lacchin ed ha due ampie vetrine rivolte ad Est e Sud.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di cotto, tranne il ripostiglio che è in cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche.

L'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di salvavita; la produzione del riscaldamento dovrebbe avvenire mediante generatore di calore alimentato a gas metano e la distribuzione tramite ventilconvettori, ma al momento del sopralluogo non era collegato alla rete.

L'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Il locale ad uso **deposito** (mapp.1356) è posto sul retro del negozio e vi si avvede da Via Lacchin tramite un cancello in ferro. E' costituito da un unico vano della superficie utile di mq.34,70 circa; il pavimento è in cemento, serramenti in ferro ed il grado di finitura è scadente.

Lo scoperto del mappale 1356 è gravato da una servitu' pedonale a favore dell'appartamento soprastante al negozio; servitu' che dalla pubblica via conduce alla scala esterna posizionata sullo scoperto del mappale 1356, e da questa all'ingresso dell'appartamento stesso.

Inoltre vi è anche e di fatto servitu' di veduta dalla terrazza e dalle finestre dell'appartamento verso lo scoperto del mappale 1279 lato ovest, e dalle scale di accesso, dalla terrazza e dalla finestra verso lo scoperto del mappale 1356 lato sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,44

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo sono evidenti tracce di umidità da risalita nella muratura esterna verso l'interno del negozio (foto 6 e 7). Inoltre il proprietario dell'unità immobiliare ad uso residenziale soprastante il negozio, ha fornito un preventivo che si allega (All.20) per la manutenzione del manto di copertura causa di infiltrazioni verso il suo appartamento pari ad € 9.792,00 IVA esclusa, come da lavori descritti nel preventivo stesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non rilevabili
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. Note: Informazioni desunte dalla Relazione tecnica dell'ing.Enzo Giust allegata alla richiesta di Variante all'Autorizzazione Edilizia n.184/88
Solai	condizioni: buone Note: Solaio di piano in "omnia-bausta", solaio di copertura in legno
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili Note: Informazioni desunte dalla Relazione tecnica dell'ing.Enzo Giust allegata alla richiesta di Variante all'Autorizzazione Edilizia n.184/88
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili Note: Informazioni desunte dalla Relazione tecnica dell'ing.Enzo Giust allegata alla richiesta di Variante all'Autorizzazione Edilizia n.184/88

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole laterizie coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: I serramenti esterni sono in profili di ferro e legno con vetro semplice. I serramenti interni sono in legno tamburato.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	sup lorda di pavimento	1,00	83,80	€ 1.000,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	21,90	€ 1.000,00
			105,70	

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Sacile; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:**Fabbricato commerciale con annesso deposito.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	83,80	€ 1.000,00	€ 83.800,00
Magazzino	21,90	€ 1.000,00	€ 21.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.700,00
Valore corpo			€ 105.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.700,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato commerciale con annesso deposito	105,70	€ 105.700,00	€ 105.700,00

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%) € 15.855,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.845,00

Allegati:

- Fascicolo degli allegati
- Documentazione fotografica

Data generazione: 26-07-2021

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin