

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

3) STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta attualmente occupato dagli esecutati.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di

_____ con sede in _____ codice fiscale: _____
_____ contro _____ gravante sugli immobili cata-
stalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

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

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

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di _____

_____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____
_____ gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune
di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub. 4-5

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

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

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di _____

_____ (codice fiscale _____) contro _____
_____ gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17,
mapp. 18, Sub.4-5

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

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

Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **sequestro preventivo** a favore di _____

_____ con sede in _____ (codice fiscale: _____) contro _____
_____ gravante sull'immobile catastalmente identificato nel Comune di Chions al F. 17, mapp.
18, Sub.4

Rogito n. 3027/2017 di rep. del 19.10.2017, G.I.P. Tribunale di Pordenone, iscritta alla Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.11.2017 ai nn. 14477 R.G./9854 R.P.

(vedi allegato 24 – visura ipotecaria)

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di _____

_____ con sede in _____ (codice fiscale: _____) contro _____
_____ gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17,
mapp. 18, Sub.4-5

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

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] (codice fiscale [redacted]) contro [redacted] gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

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

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili a favore di [redacted] con sede in [redacted] (codice fiscale: [redacted]) contro [redacted] gravante sugli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 17, mapp. 18, Sub.4-5

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

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Millesimi di proprietà: non rilevati

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

Certificato di Destinazione Urbanistica:

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

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7) PRATICHE EDILIZIE

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

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

Per lavori: Risanamento-Ristrutturazione e modifiche interne di fabbricato di abitazione

Rilascio in data 27.07.1978 – Nulla osta edilizio n. 153

(vedi allegato 30 – nulla osta edilizio)

(vedi allegato 31 – autorizzazione di abitabilità)

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

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

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

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

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 96/088 del 11.09.1996

Tipo pratica: Concessione edilizia

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

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

(vedi allegato 33 – concessione edilizia)

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

Tipo pratica: Concessione edilizia di variante

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

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

(vedi allegato 34– concessione edilizia di variante)

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

Tipo pratica: Autorizzazione

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

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

(vedi allegato 35– autorizzazione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 008/2001 del 18.06.2001

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

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

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

(vedi allegato 36– autorizzazione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 008/2004 del 14.05.2004

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifica parziale della recinzione fronte strada provinciale

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

(vedi allegato 37– autorizzazione edilizia)

Conformità edilizia:

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

Non si dichiara la conformità edilizia.

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

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

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via.

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

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

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

Nel suo complesso l'abitazione può essere così descritta:

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

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

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

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

(vedi allegato 38- documentazione fotografica esterni)

(vedi allegato 39- documentazione fotografica interni)

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

(vedi allegato 40- documentazione fotografica)

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| - Abitazione al piano terra | | = mq. 255.00 (circa) |
| - Portico al piano terra | mq. 100.00 x 0,30 | = mq. 30.00 (circa) |
| - Abitazione al piano primo | | = mq. 255.00 (circa) |
| - Soffitta al piano secondo | mq. 145.00 x 0,25 | = mq. 36.25 (circa) |
| - Cantina al piano scantinato | mq. 20.00 x 0,30 | = mq. 6.00 (circa) |
| - Autorimessa interrata | mq. 235.00 x 0,50 | <u>= mq. 117,50 (circa)</u> |
| | Sommano | = mq. 699.75 (circa) |
| | Arrotondato a | = mq. 700.00 (circa) |

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione

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

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE

Primo semestre anno 2022

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

Ville e Villini "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 800,00 a € 1.100,00

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

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

VALORE A MQ. DA € 600,00 a € 900,00

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

Valore unitario adottato = €/mq 1.000,00

