

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

(            |            )

(            |            )

\_\_\_\_\_

|

\_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **63/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.06.2022 ore 15:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001-002-003-004**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 26.01.2021 e Decreto di nomina di data 25.01.2021, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 14/07/2021, si è recato presso i beni in Comune di Montereale Valcellina, alla presenza degli esecutati Sigg. | | ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 575 del 26.02.2020; *(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)*
- a seguito della complessità della pratica e per motivi di salute del sottoscritto sono state richieste due proroghe concesse dal G.E., la prima del 11.10.2021 e la seconda del 13.01.2022, e quindi il termine per la scadenza della presentazione dell'elaborato peritale è stato prorogato per la data del 15.05.2022.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### LOTTO 001

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Categoria:** Negozio (C/1)

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: | | | | |

**Foglio 5, particella 683, sub. 5, piano T Ctg C/1 cl. 3 mq. 31 R.C. €.** 430,67

#### LOTTO 002

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33-31-35 (ora 37)

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Categoria:** Negozio (C/1), locali di deposito (C/2) e laboratorio (C/3)

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione: | | | | |

**Foglio 5, particella 683, sub. 4, piano T Ctg C/1 cl. 5 mq. 174 R.C. €.** 3.271,03 - Negozio

**Foglio 5, particella 683, sub. 11, piano S1 Ctg C/2 cl. 3 mq. 15 R.C. €.** 24,79 – Cantina

(Il Foglio 5, particella 1035 risulta ad oggi ancora graffato con il Foglio 5, particella 683, sub. 11. Da ricerche notarili effettuate è emerso che di fatto il Foglio 5, particella 1035 risulta come BCNC comune al Foglio 5, particella 683, sub. 7-8-9 e al Foglio 5, particella 684 in forza dell'atto del notaio Simone Gerardi di Pordenone Rep. n.81832 del 23.12.1986.

A fronte di quanto sopra esposto è stata presentata istanza all'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio tramite e-mail del 15.03.2022 affinché si dia corso a quanto indicato in atto.

L'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio tramite e-mail del 23.03.2022 ha comunicato che, per l'istanza di cui sopra, l'Agenzia è in attesa di "procedure tecniche").

**Foglio 5, particella 683, sub. 12, piano S1 Ctg C/2 cl. 1 mq. 15 R.C. €.** 17,82 – Cantina e centrale termica

**Foglio 5, particella 683, sub. 13, piano S1 Ctg C/3 cl. 4 mq. 83 R.C. €.** 192,90 – Laboratorio artigianale

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e locale di deposito (C/2)

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

**Foglio 5, particella 683, sub. 17,** piano 1 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. €. 624,91 – Porzione di appartamento

(Il Foglio 5, particella 683, sub. 6, appartamento oggetto di pignoramento, è stato frazionato in sub. 16 e 17 sulla base dell'atto del notaio Simone Gerardi di Aviano Rep. n.24253 del 24.09.1971.

In riferimento all'atto qui sopra riportato il sub. 16 dovrà essere intestato a Roveredo Massimiliano, con voltura da presentare.

Di conseguenza, a quanto sopra esposto, il Foglio 5, particella 683, sub. 16 **NON** è oggetto di pignoramento).

**Foglio 5, particella 683, sub. 18,** piano 3 Ctg C/2 cl. 1 mq. 14 R.C. €. 16,63 – Porzione di soffitta

(Il Foglio 5, particella 683, sub. 10, soffitta oggetto di pignoramento, è stato frazionato in sub. 18 e 19 sulla base dell'atto del notaio Simone Gerardi di Aviano Rep. n.24253 del 24.09.1971.

In riferimento all'atto qui sopra riportato il sub. 19 dovrà essere intestato a Roveredo Massimiliano, con voltura da presentare.

Di conseguenza, a quanto sopra esposto, il Foglio 5, particella 683, sub. 19 **NON** è oggetto di pignoramento).

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 13-33 (ora 33/C-33)

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2) e locale di deposito (C/2)

**Dati Catastali:**

Catasto fabbricati

Intestazione:

**Foglio 5, particella 683, sub. 7,** piano S1-T-2 Ctg A/2 cl. 2 vani 3 R.C. €. 340,86 - Appartamento

**Foglio 5, particella 683, sub. 9,** piano 3 Ctg C/2 cl. 3 mq. 58 R.C. €. 95,85 - Soffitta

\*\*\*\*\*

**2. Possesso**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Possesso:** L'immobile risulta concesso in locazione dai (proprietari e locatori) al sig. e occupato dalla ditta

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Possesso:** Gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutata

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Possesso:** Gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutato

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Possesso:** Gli immobili risultano nella piena disponibilità degli esecutati (

| ■ )

( )

\*\*\*\*\*

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Accessibilità:** Non richiesto in quanto l’unità immobiliare non risulta costruita e non risulta ristrutturata dopo l’entrata in vigore della Legge 13/1989.

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Accessibilità:** Non richiesto in quanto le unità immobiliari non risultano costruite e non risultano ristrutturate dopo l’entrata in vigore della Legge 13/1989.

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Accessibilità:** Non richiesto in quanto le unità immobiliari non risultano costruite e non risultano ristrutturate dopo l’entrata in vigore della Legge 13/1989.

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Accessibilità:** Non richiesto in quanto le unità immobiliari non risultano costruite e non risultano ristrutturate dopo l’entrata in vigore della Legge 13/1989.

\*\*\*\*\*

**4. Creditori Iscritti**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Creditori iscritti:**

[Redacted list of creditors]

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Creditori iscritti:**

[Redacted list of creditors]

Relativamente al Foglio 5, particella 683, sub. 4-11

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Creditori iscritti:**

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**5. Comproprietari**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Comproprietari:** Nessuno.

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Comproprietari:** Nessuno.

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Comproprietari:** Nessuno.

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Comproprietari:** Nessuno.

\*\*\*\*\*

**6. Misure Penali**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Misure Penali:** No.

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Misure Penali:** No.

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Misure Penali:** No.

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Misure Penali:** No.

\*\*\*\*\*

**7. Continuità delle trascrizioni**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

\*\*\*\*\*

**8. Prezzo**

**LOTTO 001**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 35

**Corpo:** Ricevitoria-tabaccheria facente parte di fabbricato condominiale

**Prezzo a base d'asta** = €. **25.000,00**

**LOTTO 002**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 37

**Corpo:** Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale facenti parte di fabbricato condominiale

**Prezzo a base d'asta** = €. **100.000,00**

**LOTTO 003**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/A-33

**Corpo:** Porzione di appartamento e porzione di soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Prezzo a base d'asta** = €. **45.000,00**

**LOTTO 004**

**Bene:** Comune di Montereale Valcellina (PN) – via Marziano Ciotti 33/C-33

**Corpo:** Appartamento e soffitta facenti parte di fabbricato condominiale

**Prezzo a base d'asta** = €. **35.000,00**

\*\*\*\*\*

**Beni in Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 35  
Foglio 5, particella 683, sub. 5**

## LOTTO 001

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**RICEVITORIA-TABACCHERIA FACENTE PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE**

**Negozi (C/1) sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 35**

#### Quota e tipologia del diritto

( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )  
( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Il mappale identificato al **Foglio 5, particella 683** risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montereale Valcellina come ENTE URBANO di mq.320

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )  
( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )

(vedi allegato 4 – visura catastale urbano)

(vedi allegato 5 – elaborato planimetrico)

**Foglio 5, particella 683, sub. 5, piano T Ctg C/1 cl. 3 mq. 31 R.C. €. 430,67 - Negozio**

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Il Foglio 5, particella 683, sub. 22 è un BCNC, corte comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 5

(vedi allegato 7 – elenco subalterni)

#### Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale su quattro livelli fuori terra ed uno interrato posto nel centro del Comune di Montereale Valcellina.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su più livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n.29 che da una rete di strade secondarie locali.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale di consolidamento e completamento

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto)

\*\*\*\*\*

### **3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione dai sigg. ( [redacted] | [redacted] | [redacted] ) (proprietari e locatori) al sig. [redacted] con contratto di locazione ad uso diverso datato 19.03.2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 20.03.2014 al n. 297 serie 3T per un canone annuo di €. 3.000,00.

Il contratto di locazione ha la durata di anni sei a partire dal 01.04.2014 fino al 31.03.2020 rinnovabile per altri sei anni in assenza di disdetta.

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stima il canone d'affitto annuo in €. 3.000,00, pari a €.250,00/mese e ritiene quindi, che il canone d'affitto del bene concesso in locazione al Sig. PISU Luca stabilito in €. 3.000,00, pari a €. 250,00/mese, di cui al contratto in premessa, **possa ritenersi congruo.** (vedi allegato 9 – contratto di locazione)

In sede di sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla ditta [redacted]

\*\*\*\*\*

### **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:

#### **1. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Rogito n. 10066/4645 di rep. del 01.04.2010, notaio VOLPE Claudio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.04.2010 ai nn. 5468 R.G./1059 R.P.

Importo capitale: €. 230.000,00

Importo ipoteca: €. 460.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montebelluna Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di [redacted] e 1/2 di [redacted]

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 pe la quota di 1/1 della [redacted]

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di [redacted]

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

#### **2. Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]  
[redacted]

Rogito n. 135/9113 di rep. del 24.04.2013, pubblico ufficiale [redacted] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.05.2013 ai nn. 5903 R.G./787 R.P.

Importo capitale: €. 55.137,65

Importo ipoteca: €. 110.275,30

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montebelluna Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

#### **3. Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]  
[redacted]



Rogito n. 400/9115 di rep. del 23.04.2015, pubblico ufficiale [redacted] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.04.2015 ai nn. 4966 R.G./767 R.P.

Importo capitale: € 58.771,75

Importo ipoteca: € 117.543,50

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

4. **Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [redacted]

Rogito n. 477/9115 di rep. del 13.05.2015, pubblico ufficiale [redacted] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.05.2015 ai nn. 6377 R.G./1019 R.P.

Importo capitale: € 47.299,78

Importo ipoteca: € 94.599,56

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di [redacted]

Rogito n. 575 di rep. del 31.03.2020, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.05.2020 ai nn. 5572 R.G./3828 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di [redacted] e 1/2 di [redacted]

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 per la quota di 1/1 della [redacted]

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di [redacted]

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'unità immobiliare ricade in Classe Energetica "E" a seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. [redacted] datato 07.02.2014, valido fino al 07.02.2024.

(vedi allegato 15 – APE)

**Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo si è rilevato un wc nel retro negozio e modifiche forometriche esterne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'unità immobiliare è pervenuta agli attuali intestatari ( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] ) a seguito atto di vendita n. 81833 di rep. del 23.12.1986, notaio GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 28.01.1987 ai nn. 1224 R.G./1007 R.P.

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 17 – atto di compravendita)

\*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

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

1. **Identificativo:** NULLA OSTA PROT. N. 1334 DEL 30.04.1971

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Sistemare a negozi il p.t. di un fabbricato

Rilascio in data 30.04.1971 al Prot. n. 1334

(vedi allegato 18 – nulla osta)

2. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4536 E PRATICA N. 285 DEL 21.08.1978

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico

Rilascio in data 21.08.1978 al Prot. n. 4536 e Pratica n. 285

(vedi allegato 19 – concessione edilizia)

3. **Identificativo:** D.I.A. PROT. N. 1432 del 01.02.2002

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Ricavo nuova ricevitoria – tabaccheria in un fabbricato commerciale esistente

Datata 01.02.2002 al Prot. n. 1432

(vedi allegato 20 – denuncia di inizio attività)

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE

#### Ricevitoria-tabaccheria catastalmente identificata al Foglio 5, particella 683, sub. 5

Trattasi di ricevitoria-tabaccheria posta al piano terra di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sita in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 35 e catastalmente identificata al Foglio 5, particella 683, sub. 5.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 50,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: negozio, retro negozio, wc e portico.

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

- struttura portante costituita da sasso e laterizio priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;
- divisori interni in legno e cartongesso
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in graniglia;
- wc con pavimenti in graniglia e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in alluminio con vetro;
- porta di accesso in alluminio con vetro ad apertura scorrevole;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;

- impianto di riscaldamento con ventilconvettore ad aria, non funzionante.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.**

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RICEVITORIA-TABACCHERIA Foglio 5, particella 683, sub. 5	Sup. lorda di pavimento	mq. 50,00	1,00	mq. 50,00	€. 600,00

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (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.

- Ricevitoria-tabaccheria al piano terra		= mq. 48,00 (circa)
- Portico al piano terra	mq. 4,50 x 0,35	= mq. 1,58 (circa)
	Totale superficie commerciale	= mq. 49,58 (circa)
	<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>	<b>= mq. 50,00 (circa)</b>

## 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;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria.

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 Pordenone (O.M.I.).

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

Secondo semestre anno 2021

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

Negozi – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 850,00

#### BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

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

Negozi

VALORE A MQ. DA €. 567,00 a €. 870,00



**Beni in Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 37**  
**Foglio 5, particella 683, sub. 4-11-12-13**

## LOTTO 002

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

**Identificativo corpo:**

**NEGOZIO, CANTINE E CENTRALE TERMICA, LABORATORIO ARTIGIANALE FACENTI PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE**

**Negozio (C/1), locali di deposito (C/2) e laboratorio (C/3) siti in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 37**

#### Quota e tipologia del diritto

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Il mappale identificato al **Foglio 5, particella 683** risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montereale Valcellina come ENTE URBANO di mq.320

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(vedi allegato 22 – visura catastale urbano)

(vedi allegato 5 – elaborato planimetrico)

**Foglio 5, particella 683, sub. 4, piano T Ctg C/1 cl. 5 mq. 174 R.C. €. 3.271,03 – Negozio**

(vedi allegato 23 – planimetria catastale)

**Foglio 5, particella 683, sub. 11, piano S1 Ctg C/2 cl. 3 mq. 15 R.C. €. 24,79 – Cantina**

(vedi allegato 24 – planimetria catastale)

(Il Foglio 5, particella 1035 risulta ad oggi ancora graffato con il Foglio 5, particella 683, sub. 11. Da ricerche notarili effettuate è emerso che di fatto il Foglio 5, particella 1035 risulta come BCNC comune al Foglio 5, particella 683, sub. 7-8-9 e al Foglio 5, particella 684 in forza dell'atto del notaio Simone Gerardi di Pordenone Rep. n.81832 del 23.12.1986.

A fronte di quanto sopra esposto è stata presentata istanza all'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio tramite e-mail del 15.03.2022 affinché si dia corso a quanto indicato in atto.

L'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio tramite e-mail del 23.03.2022 ha comunicato che, per l'istanza di cui sopra, l'Agenzia è in attesa di "procedure tecniche").

**Foglio 5, particella 683, sub. 12, piano S1 Ctg C/2 cl. 1 mq. 15 R.C. €. 17,82 – Cantina e centrale termica**

(vedi allegato 25 – planimetria catastale)

**Foglio 5, particella 683, sub. 13, piano S1 Ctg C/3 cl. 4 mq. 83 R.C. €. 192,90 – Laboratorio artigianale**

(vedi allegato 26 – planimetria catastale)

Il Foglio 5, particella 683, sub. 20 è un BCNC, vano scale comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 4

Il Foglio 5, particella 683, sub. 22 è un BCNC, corte comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 4-11-12-13

(vedi allegato 7 – elenco subalterni)

Il Foglio 5, particella 1033 è un BCNC, area di fabbricato urbano (la quale è gravata da servitù di transito come indicato sull'atto di compravendita n. 24253 di rep. del 24.09.1971, notaio GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 21.10.1971 ai nn. 24981 R.G./21910 R.P.) comune al Foglio 5, particella 683, sub. 4-13  
(vedi allegato 27 – visura catastale urbano)

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale del **Foglio 5, particella 683, sub. 4** risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo si è rilevato nel vano sala una parete in cartongesso facilmente removibile.  
**Si dichiara la conformità catastale.**

La planimetria catastale del **Foglio 5, particella 683, sub. 11** risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.  
**Si dichiara la conformità catastale.**

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 12** in sede di sopralluogo si è rilevato una finestra nella centrale termica non indicata nella planimetria catastale.  
**Non si dichiara la conformità catastale.**

La planimetria catastale del **Foglio 5, particella 683, sub. 13** risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo si è rilevato nel vano laboratorio una cella frigo e un divisorio in alluminio anodizzato facilmente removibili.  
**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale su quattro livelli fuori terra ed uno interrato posto nel centro del Comune di Montebelluna Valcellina.  
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su più livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.  
La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n.29 che da una rete di strade secondarie locali.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale di consolidamento e completamento

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto)

\*\*\*\*\*

**3. STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari del LOTTO 002 risultano nella piena disponibilità dell'esecutata [REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED]  
\*\*\*\*\*

**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:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] | [REDACTED]

Rogito n. 10066/4645 di rep. del 01.04.2010, notaio VOLPE Claudio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.04.2010 ai nn. 5468 R.G./1059 R.P.

Importo capitale: €. 230.000,00

Importo ipoteca: €. 460.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di | le 1/2 di |

- **F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13** pe la quota di 1/1 della

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di |  
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

## 2. Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo a favore di

Rogito n. 1130/9118 di rep. del 15.06.2018, pubblico ufficiale  
iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.06.2018 ai nn. 9292 R.G./1365 R.P.

Importo capitale: €. 28.329,25

Importo ipoteca: €. 56.658,50

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- **F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035** per la quota di 1/1

(vedi allegato 28 – visura ipotecaria)

## 3. Trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore di

Rogito n. 575 di rep. del 31.03.2020, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.05.2020 ai nn. 5572 R.G./3828 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di | le 1/2 di |

- **F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13** pe la quota di 1/1 della

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di  
(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 4** ricade in Classe Energetica "G" a seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. datato 18.09.2017, codice identificativo 27380-2017-PN-APE-DEF valido fino al 18.09.2027, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0026502 del 18.09.2017.

(vedi allegato 29 – APE)

Per le unità immobiliari **Foglio 5, particella 683, sub. 11-12** non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 13** da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Dichiarazione conformità impianti:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montereale Valcellina si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto relativo alla sostituzione della caldaia a gasolio con caldaia a condensazione emessa in data 20.06.2007 dalla Ditta [REDACTED] con sede in Montereale Valcellina (PN).

*(vedi allegato 30 – dichiarazione di conformità)*

**Collaudo Statico:**

Le opere strutturali relativamente alla CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 6364 E PRATICA N. 333 DEL 15.03.1979 per l'ampliamento per laboratorio e gelateria sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso il Ministero dei Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 03.12.1979 al n. 10024.

*(vedi allegato 31 – certificato di collaudo statico)*

**Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo si sono rilevate:

- **Foglio 5, particella 683, sub. 4** modifiche forometriche e modifiche interne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

- **Foglio 5, particella 683, sub. 11** da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montereale Valcellina e presso la proprietà non si sono reperiti titoli abilitativi inerenti l'unità immobiliare, la quale è stata edificata in data antecedente al 1967.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

- **Foglio 5, particella 683, sub. 12** modifiche forometriche e modifiche interne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

- **Foglio 5, particella 683, sub. 13** il progetto autorizzato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo si è rilevato nel vano laboratorio una cella frigo e un divisorio in alluminio anodizzato facilmente removibili.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Il Foglio 5, mappale 683, sub. 4 (porzione) e sub. 13** sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED] a seguito atto di costituzione di società in nome collettivo n. 8449 di rep. del 28.09.1985, notaio GUARINO Aldo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.10.1985 ai nn. 9758 R.G./7993 R.P.

*(vedi allegato 32 – visura ipotecaria)*

*(vedi allegato 33 – atto di compravendita)*

**Il Foglio 5, mappale 683, sub. 4 (porzione) e sub. 11-12** sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED] a



seguito atto di individuazione di parti comuni e di pertinenze immobiliari e di cessione di porzione di parti comuni n. 81832 di rep. del 23.12.1986, notaio GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 28.01.1987 ai nn. 1225 R.G./1008 R.P.

*(vedi allegato 34 – visura ipotecaria)*

*(vedi allegato 35 – atto di compravendita)*

\*\*\*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

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

1. **Identificativo:** NULLA OSTA PROT. N. 1334 DEL 30.04.1971

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: Sistemare a negozi il p.t. di un fabbricato  
Rilascio in data 30.04.1971 al Prot. n. 1334  
*(vedi allegato 18 – nulla osta)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4.**

2. **Identificativo:** NULLA OSTA PROT. N. 531 E PRATICA N. 1403 DEL 27.03.1975

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili  
Per lavori: Ampliare un fabbricato uso abitazione e negozi  
Rilascio in data 27.03.1975 al Prot. n. 531 e Pratica n. 1403  
*(vedi allegato 36 – nulla osta)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 12.**

3. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 829 E PRATICA N. 167 DEL 03.03.1978

Tipo pratica: Concessione edilizia  
Per lavori: Costruzione di una pensilina  
Rilascio in data 03.03.1978 al Prot. n. 829 e Pratica n. 167  
*(vedi allegato 37 – concessione edilizia)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4.**

4. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4536 E PRATICA N. 285 DEL 21.08.1978

Tipo pratica: Concessione edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico  
Rilascio in data 21.08.1978 al Prot. n. 4536 e Pratica n. 285  
*(vedi allegato 19 – concessione edilizia)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4.**

5. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PRATICA N. 285 DEL 02.10.1985

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità  
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico  
Rilascio in data 02.10.1985 Pratica n. 285  
*(vedi allegato 38 – autorizzazione di agibilità)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4.**

6. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 6364 E PRATICA N. 333 DEL 15.03.1979

Tipo pratica: Concessione edilizia  
Per lavori: Ampliamento per laboratorio e gelateria  
Rilascio in data 15.03.1979 al Prot. n. 6364 e Pratica n. 333  
*(vedi allegato 39 – concessione edilizia)*

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4-13.**

7. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PROT. N. 60 E PRATICA N. 333 DEL 05.01.1980

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: Ampliamento per laboratorio e gelateria  
Rilascio in data 05.01.1980 al Prot. n. 60 e Pratica n. 333  
(vedi allegato 40 – autorizzazione di abitabilità)

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4-13.**

8. **Identificativo:** D.I.A. PROT. N. 7490 E PRATICA N. 66/2007 del 22.05.2007

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Sostituzione generatore di calore a gasolio con gruppo termico a gas metano a condensazione  
Datata 22.05.2007 al Prot. n. 7490 e Pratica n. 66/2007

(vedi allegato 41 – denuncia di inizio attività)

Relativamente al **Foglio 5, mappale 683, sub. 4.**

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### Negozio, cantine e centrale termica, laboratorio artigianale catastalmente identificati al Foglio 5, particella 683, sub. 4-11-12-13

#### NEGOZIO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 4

Trattasi di negozio su posto al piano terra di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 37 e catastalmente identificato al Foglio 5, particella 683, sub. 4.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 210,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: bar, sala, tre disimpegno, due wc, ufficio e retro negozio.

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

- struttura portante costituita da sasso e laterizio privo di isolamento e rifinito superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;
- divisori interni in laterizio e alluminio anodizzato;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in piastrelle;
- wc con pavimenti e rivestimenti in piastrelle e serramento esterno in legno con vetro semplice;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro camera;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico dismesso, privo di impianto di illuminazione per la zona bar e illuminazione al neon per il retro negozio;
- impianto idro-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e corpi radianti;
- veranda esterna (sala) con struttura portante in putrelle di ferro poggianti su basamento in calcestruzzo armato facente funzione di parapetto, serramenti in alluminio con vetro camera scorrevoli, divisori interni e controsoffitto in cartongesso, montacarichi/porta vivande di collegamento con il laboratorio posto al piano interrato e priva di impianto illuminazione.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria.**

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)

#### CANTINE E CENTRALE TERMICA CATASTALMENTE IDENTIFICATE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 11-12

Trattasi di cantine e centrale termica poste al piano interrato di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, site in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 37 e catastalmente identificate al Foglio 5, particella 683, sub. 11-12.

Le unità immobiliari Foglio 5, particella 683, sub. 11-12 hanno una superficie commerciale di mq. 25,00 (circa) e possono essere così descritte:

- Piano interrato (sub. 11): cantina e scala di collegamento al piano;
- Piano interrato (sub. 12): cantina, centrale termica e scala di collegamento al piano.

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

- struttura portante costituita da cemento armato priva di isolamento;
- solaio in cemento armato;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in calcestruzzo;
- serramenti esterni in ferro con vetro retinato;
- porta in ferro;
- scala esterna in cemento armato con griglia in ferro di protezione, scala interna in legno realizzata in opera;
- impianto elettrico e illuminazione al neon non funzionante con tubazioni fuori traccia;
- in centrale termica caldaia autonoma a gas, ad utilizzo del Foglio 5, particella 683, sub. 4.

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

*(vedi allegato 43 – documentazione fotografica)*

#### **LABORATORIO ARTIGIANALE CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 13**

Trattasi di laboratorio artigianale posto al piano interrato di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 37 e catastalmente identificato al Foglio 5, particella 683, sub. 13.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 110,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano interrato: laboratorio, wc, vano tecnico e scala di collegamento al piano.

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

- struttura portante costituita da cemento armato privo di isolamento;
- solaio in cemento armato;
- divisori interni in laterizio e alluminio anodizzato;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- wc con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro satinato;
- porta di ingresso in alluminio anodizzato con vetro;
- porte interne in alluminio anodizzato;
- scala esterna in cemento armato rivestita in piastrelle;
- cella frigo delle dimensioni di mt. 3x2 (circa);
- impianto elettrico e di illuminazione al neon;
- impianto idro-sanitario;
- boiler a gas per l'acqua calda.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.**

*(vedi allegato 44 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO, CANTINE E C.T. Foglio 5, particella 683, sub. 4-11-12	Sup. lorda di pavimento	mq. 235,00	1,00	mq. 235,00	€. 400,00
LABORATORIO ARTIGIANALE Foglio 5, particella 683, sub. 13	Sup. lorda di pavimento	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00	€. 250,00

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (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.

- Negozio al piano terra (sub. 4)		= mq. 210,00 (circa)
- Cantine e centrale termica al piano interrato (sub. 11-12)		
	mq. 50,00 x 0,50	= mq. 25,00 (circa)
<b>Totale superficie commerciale (sub. 4-11-12)</b>		<b>= mq. 235,00 (circa)</b>

**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;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria.

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 Pordenone (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

Secondo semestre anno 2021

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

Negozi – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA €. 700,00 a €. 850,00

Secondo semestre anno 2021

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

Laboratori – Stato conservativo “NORMALE”

VALORE A MQ. DA €. 200,00 a €. 300,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI MONTEREALE VALCELLINA

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

Negozi

VALORE A MQ. DA €. 567,00 a €. 870,00

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

Laboratori

VALORE A MQ. DA €. 135,00 a €. 268,00



**Beni in Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/A-33  
Foglio 5, particella 683, sub. 17-18**

## LOTTO 003

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**PORZIONE DI APPARTAMENTO E PORZIONE DI SOFFITTA FACENTI PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE**

**Abitazione di tipo civile (A/2) e locale di deposito (C/2) siti in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/A-33**

#### Quota e tipologia del diritto

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Il mappale identificato al **Foglio 5, particella 683** risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montereale Valcellina come ENTE URBANO di mq.320

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (

(vedi allegato 45 – visura catastale urbano)

(vedi allegato 5 – elaborato planimetrico)

**Foglio 5, particella 683, sub. 17**, piano 1 Ctg A/2 cl. 2 vani 5,5 R.C. €. 624,91 – Porzione di appartamento

(vedi allegato 46 – planimetria catastale)

(Il Foglio 5, particella 683, sub. 6, appartamento oggetto di pignoramento, è stato frazionato in sub. 16 e 17 sulla base dell'atto del notaio Simone Gerardi di Aviano Rep. n.24253 del 24.09.1971.

In riferimento all'atto qui sopra riportato il sub. 16 dovrà essere intestato a [REDACTED] con voltura da presentare.

Di conseguenza, a quanto sopra esposto, il Foglio 5, particella 683, sub. 16 **NON** è oggetto di pignoramento).

**Foglio 5, particella 683, sub. 18**, piano 3 Ctg C/2 cl. 1 mq. 14 R.C. €. 16,63 – Porzione di soffitta

(vedi allegato 47 – planimetria catastale)

(Il Foglio 5, particella 683, sub. 10, soffitta oggetto di pignoramento, è stato frazionato in sub. 18 e 19 sulla base dell'atto del notaio Simone Gerardi di Aviano Rep. n.24253 del 24.09.1971.

In riferimento all'atto qui sopra riportato il sub. 19 dovrà essere intestato a Roveredo Massimiliano, con voltura da presentare.

Di conseguenza, a quanto sopra esposto, il Foglio 5, particella 683, sub. 19 **NON** è oggetto di pignoramento).

Il Foglio 5, particella 683, sub. 20 è un BCNC, vano scale comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 17-18

Il Foglio 5, particella 683, sub. 21 è un BCNC, vano scale comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 17-18

Il Foglio 5, particella 683, sub. 22 è un BCNC, corte comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 17-18

(vedi allegato 7 – elenco subalterni)

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali del **Foglio 5, particella 683, sub. 17-18** risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale su quattro livelli fuori terra ed uno interrato posto nel centro del Comune di Montebelluna Valcellina.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su più livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n.29 che da una rete di strade secondarie locali.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale di consolidamento e completamento

**Dotazione Parcheggio:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto)

\*\*\*\*\*

**3. STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari del LOTTO 003 risultano nella piena disponibilità dell'esecutato ( | )

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**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:

**1. Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Rogito n. 10066/4645 di rep. del 01.04.2010, notaio VOLPE Claudio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.04.2010 ai nn. 5468 R.G./1059 R.P.

Importo capitale: €. 230.000,00

Importo ipoteca: €. 460.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montebelluna Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di | le 1/2 di )

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 per la quota di 1/1 della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

- **F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19)** per la quota di 1/1 di | )

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

**2. Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Rogito n. 477/9115 di rep. del 13.05.2015, pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.05.2015 ai nn. 6377 R.G./1019 R.P.

Importo capitale: €. 47.299,78

Importo ipoteca: €. 94.599,56

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2

- **F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19)** per la quota di 1/1  
(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 575 di rep. del 31.03.2020, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.05.2020 ai nn. 5572 R.G./3828 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di [REDACTED]

le 1/2 di [REDACTED]

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 pe la quota di 1/1 della [REDACTED]

- **F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19)** per la quota di 1/1 di [REDACTED]  
(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Attestazione Prestazione Energetica:

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 17** da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 18** non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si sono rilevate:

- **Foglio 5, particella 683, sub. 17** modifiche forometriche, modifiche interne e realizzazione di due terrazzi dei quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

- **Foglio 5, particella 683, sub. 18** modifiche interne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina e soggette ad "attività edilizia libera".

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il **Foglio 5, mappale 683, sub. 17 (porzione)** è pervenuto all'attuale intestatario [REDACTED]

[REDACTED] a seguito atto di vendita n. 24253 di rep. del 24.09.1971, notaio GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 21.10.1971 ai nn. 24981 R.G./21910 R.P.

(vedi allegato 48 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 49 – atto di compravendita)

Il **Foglio 5, mappale 683, sub. 17 (porzione)** e **sub. 18** sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED]

[REDACTED] a seguito atto di individuazione di parti comuni e di pertinenze immobiliari e di cessione di porzione di parti comuni n. 81832 di rep. del 23.12.1986, notaio



GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 28.01.1987 ai nn. 1225 R.G./1008 R.P.

*(vedi allegato 34 – visura ipotecaria)*

*(vedi allegato 35 – atto di compravendita)*

\*\*\*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

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

**1. Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4536 E PRATICA N. 285 DEL 21.08.1978**

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico

Rilascio in data 21.08.1978 al Prot. n. 4536 e Pratica n. 285

*(vedi allegato 19 – concessione edilizia)*

**2. Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PROT. N. 5937 E PRATICA N. 285 DEL 08.07.1983**

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico

Rilascio in data 08.07.1983 al Prot. n. 5937 e Pratica n. 285

*(vedi allegato 50 – autorizzazione di abitabilità)*

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

**Porzione di appartamento e porzione di soffitta catastalmente identificati al Foglio 5, particella 683, sub. 17-18**

#### **PORZIONE DI APPARTAMENTO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 17**

Trattasi di porzione di appartamento posto al piano primo di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/A e catastalmente identificato al Foglio 5, particella 683, sub. 17.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 165,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano primo: ingresso, corridoio, ripostiglio, camera, pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due terrazzi.

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

- struttura portante costituita da sasso e laterizio priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in legno e piastrelle;
- bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- porta d'ingresso in legno;
- terrazzo grande rivestito con piastre in ghiaietto lavato delimitato da ringhiera in ferro;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e corpi radianti.

In cucina e bagno si è riscontrato la presenza di esfoliazioni di pitture.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 51 – documentazione fotografica)*

**PORZIONE DI SOFFITTA CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL  
FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 18**

Trattasi di porzione di soffitta posta al piano terzo di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sita in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33 e catastalmente identificata al Foglio 5, particella 683, sub. 18.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 7,50 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terzo: soffitta.

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

- struttura portante in sasso priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;
- divisori interni in laterizio;
- pavimenti in calcestruzzo;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice;
- porta di ingresso in legno tamburato;
- copertura con struttura in legno con sovrastante manto di copertura in coppi;
- impianto elettrico e illuminazione al neon fuori traccia.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.**

*(vedi allegato 52 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PORZIONE DI APPARTAMENTO E PORZIONE DI SOFFITTA Foglio 5, particella 683, sub. 17-18	Sup. lorda di pavimento	mq. 175,00	1,00	mq. 175,00	€. 300,00

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori 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.

- Porzione di appartamento al piano primo (sub. 17) = mq. 136,00 (circa)
- Terrazzi al piano primo (sub. 17) mq. 100,00 x 0,30 = mq. 30,00 (circa)
- Porzione di soffitta al piano terzo (sub. 18) mq. 15,00 x 0,50 = mq. 7,50 (circa)
- Totale superficie commerciale (sub. 17-18) = mq. 173,50 (circa)
- Arrotondata a = mq. 175,00**

## 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;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria;

- che nella realtà l'appartamento utilizzato da oltre vent'anni dalla famiglia di | | è formato da due subalterni, sub. 16 di proprietà di [REDACTED] e sub. 17 di proprietà ( )

La stessa cosa dicasi anche per la soffitta che è formata da due subalterni, sub. 18 di proprietà



**Beni in Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/C-33  
Foglio 5, particella 683, sub. 7-9**

## LOTTO 004

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Identificativo corpo:

**APPARTAMENTO E SOFFITTA FACENTI PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE**

**Abitazione di tipo civile (A/2) e locale di deposito (C/2) siti in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/C-33**

#### Quota e tipologia del diritto

( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )  
( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )

#### Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Il mappale identificato al **Foglio 5, particella 683** risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montereale Valcellina come ENTE URBANO di mq.320

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )  
( [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] )

(vedi allegato 53 – visura catastale urbano)

(vedi allegato 5 – elaborato planimetrico)

**Foglio 5, particella 683, sub. 7**, piano S1-T-2 Ctg A/2 cl. 2 vani 3 R.C. € 340,86 – Appartamento

(vedi allegato 54 – planimetria catastale)

**Foglio 5, particella 683, sub. 9**, piano 3 Ctg C/2 cl. 3 mq. 58 R.C. € 95,85 - Soffitta

(vedi allegato 55 – planimetria catastale)

Il Foglio 5, particella 683, sub. 20 è un BCNC, vano scale comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 7-9

Il Foglio 5, particella 683, sub. 21 è un BCNC, vano scale comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 7-9

Il Foglio 5, particella 683, sub. 22 è un BCNC, corte comune anche al Foglio 5, particella 683, sub. 7-9

(vedi allegato 7 – elenco subalterni)

#### Conformità catastale:

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 7** in sede di sopralluogo si è rilevato una finestra nel vano ingresso non indicata nella planimetria catastale.

**Non si dichiara la conformità catastale.**

La planimetria catastale del **Foglio 5, particella 683, sub. 9** risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, in sede di sopralluogo si è rilevato un divisorio in cartongesso facilmente removibili.

**Si dichiara la conformità catastale.**

\*\*\*\*\*

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale su quattro livelli fuori terra ed uno

interrato posto nel centro del Comune di Montereale Valcellina.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale di tipo condominiale su più livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n.29 che da una rete di strade secondarie locali.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale di consolidamento e completamento

**Dotazione Parcheggi:** buona

(vedi allegato 8 – ortofoto)

\*\*\*\*\*

### 3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari del LOTTO 004 risultano nella piena disponibilità degli 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:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )

Rogito n. 10066/4645 di rep. del 01.04.2010, notaio VOLPE Claudio, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 08.04.2010 ai nn. 5468 R.G./1059 R.P.

Importo capitale: € 230.000,00

Importo ipoteca: € 460.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2 di( \_\_\_\_\_ ) e 1/2 di( \_\_\_\_\_ )

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 pe la quota di 1/1 della \_\_\_\_\_ )

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di( \_\_\_\_\_ )

(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )

Rogito n. 135/9113 di rep. del 24.04.2013, pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ ) iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.05.2013 ai nn. 5903 R.G./787 R.P.

Importo capitale: € 55.137,65

Importo ipoteca: € 110.275,30

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9 per la quota di 1/2

(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

3. **Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ )  
 \_\_\_\_\_ )

Rogito n. 400/9115 di rep. del 23.04.2015, pubblico ufficiale [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 24.04.2015 ai nn. 4966 R.G./767 R.P.

Importo capitale: € 58.771,75

Importo ipoteca: € 117.543,50

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- **F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9** per la quota di 1/2

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

4. **Iscrizione ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [REDACTED]

Rogito n. 477/9115 di rep. del 13.05.2015, pubblico ufficiale [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.05.2015 ai nn. 6377 R.G./1019 R.P.

Importo capitale: € 47.299,78

Importo ipoteca: € 94.599,56

Ipoteca legale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- **F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9** per la quota di 1/2

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

5. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED]

Rogito n. 575 di rep. del 31.03.2020, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.05.2020 ai nn. 5572 R.G./3828 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Montereale Valcellina (PN):

- **F. 5, mapp. 683, sub. 5-7-9** per la quota di 1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED]

- F. 5, mapp. 683, sub. 4-11 graffato al mapp. 1035-12-13 pe la quota di 1/1 della [REDACTED]

- F. 5, mapp. 683, sub. 6 (ora sub. 16-17)-10 (ora sub. 18-19) per la quota di 1/1 di [REDACTED]

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Attestazione Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 7** ricade in Classe Energetica "G" a seguito Attestato di Prestazione Energetica a firma del p.i. [REDACTED] datato 16.07.2019, codice identificativo 50957-2019-PN-APE-DEF valido fino al 16.07.2029, con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0017213 del 16.07.2019.

(vedi allegato 56 – APE)

Per l'unità immobiliare **Foglio 5, particella 683, sub. 9** non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si sono rilevate:

- **Foglio 5, particella 683, sub. 7** modifiche interne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina e soggette ad "attività edilizia libera".

**Si dichiara la conformità edilizia.**

- **Foglio 5, particella 683, sub. 9** modifiche interne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Montereale Valcellina e soggette ad "attività edilizia libera" e un divisorio in cartongesso facilmente removibile.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

\*\*\*\*\*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il **Foglio 5, mappale 683, sub. 7-9** sono pervenuti agli attuali intestatari ( [REDACTED] ) a seguito atto di vendita n. 96037 di rep. del 21.07.1989, notaio GERARDI Simone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 16.08.1989 ai nn. 9596 R.G./7437 R.P.

*(vedi allegato 57 – visura ipotecaria)*

*(vedi allegato 58 – atto di compravendita)*

\*\*\*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE**

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

1. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4536 E PRATICA N. 285 DEL 21.08.1978  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato danneggiato dal sisma del 76 intervento pubblico  
 Rilascio in data 21.08.1978 al Prot. n. 4536 e Pratica n. 285  
*(vedi allegato 19 – concessione edilizia)*
  
2. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 5303 E PRATICA N. 736 DEL 23.09.1980  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Per lavori: Variante al progetto di ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77  
 Rilascio in data 23.09.1980 al Prot. n. 5303 e Pratica n. 736  
*(vedi allegato 59 – concessione edilizia)*
  
3. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PROT. N. 5303 E PRATICA N. 736 DEL 24.09.1980  
 Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità  
 Per lavori: Variante al progetto di ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/77  
 Rilascio in data 24.09.1980 al Prot. n. 5303 e Pratica n. 736  
*(vedi allegato 60 – autorizzazione di abitabilità)*

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

**Appartamento e soffitta catastalmente identificati al  
Foglio 5, particella 683, sub. 7-9**

#### **APPARTAMENTO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 7**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sito in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33/C e catastalmente identificato al Foglio 5, particella 683, sub. 7.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 65,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano primo: ingresso, ripostiglio, cucina, bagno e camera.

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

- struttura portante costituita da sasso e laterizio priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;

- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in legno prefinito;
- bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, serramento esterno in alluminio e vetro satinato;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno;
- porte interne in legno tamburato, in parte cieche in parte a vetri;
- porta d'ingresso in legno;
- impianto idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas, posta in soffitta al piano terzo, corpi radianti e tubazione fuori traccia.

Si è riscontrato la presenza di esfoliazioni di pitture a livello di soffitto.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.**

*(vedi allegato 61 – documentazione fotografica)*

#### **PORZIONE DI SOFFITTA CATASTALMENTE IDENTIFICATA AL FOGLIO 5, PARTICELLA 683, SUB. 9**

Trattasi di soffitta posta al piano terzo di fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale, sita in Comune di Montereale Valcellina (PN) via Marziano Ciotti 33 e catastalmente identificate al Foglio 5, particella 683, sub. 9.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 35,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terzo: soffitta.

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

- struttura portante in sasso priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco a graffiato;
- solaio in latero-cemento;
- divisori interni in laterizio e cartongesso;
- pavimenti in calcestruzzo;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice;
- porta di ingresso in legno tamburato;
- copertura con struttura in legno con sovrastante manto di copertura in coppi;
- impianto elettrico e illuminazione al neon fuori traccia.

Si è riscontrata la presenza di una caldaia a gas a supporto dell'appartamento del Foglio 5, particella 683, sub. 7.

**Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.**

*(vedi allegato 62 – documentazione fotografica)*

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENTO E SOFFITTA Foglio 5, particella 683, sub. 7-9	Sup. lorda di pavimento	mq. 100,00	1,00	mq. 100,00	€. 400,00

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori 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.

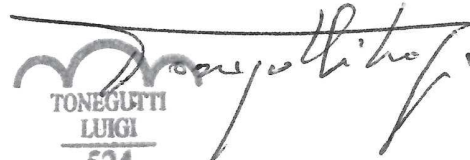
- Appartamento al piano secondo (sub. 7) = mq. 65,00 (circa)
- Soffitta al piano terzo (sub. 9) mq. 70,00 x 0,50 = mq. 35,00 (circa)
- Totale superficie commerciale (sub. 7-9) = mq. 100,00 (circa)**





Data generazione: 13 MAG. 2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Tonegutti**



**TONEGUTTI**  
**LUIGI**  
**524**  
**COLLEGIO GEOMETRI**  
**E GEOMETRI LAUREATI**  
**PORDENONE**