
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **297/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - 002

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Candia, 27/A - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione del tipo economico A/3 con annessa area cortilizia

Dati Catastali:

proprietario per

l'intero

a) foglio 2, particella 195, indirizzo via Candia, 21 (ora 27/A), piano T-1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq. 101, rendita € 284,05, insistente su di una pertinenza di mq. 340,00;

b) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 2, particella 275, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 850, reddito dominicale: € 7,90, reddito agrario: € 5,27

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

proprietario per

intero;

a.1) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 700, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 43.00, reddito dominicale: € 48,86, reddito agrario: € 31,09,

a.2) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 700, subalterno AB, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 02.70, reddito dominicale: € 2,51, reddito agrario: € 1,67,

b.1) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 702, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 21.00, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 15,18,

b.2) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 702, subalterno AB, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 01.80, reddito dominicale: € 1,67, reddito agrario: € 1,12,

c)sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 701, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,19,

d) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 703, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 00.20, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,12

2. Possesso

Bene: via Candia, 27/A - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: in disponibilità della proprietà

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo vedasi punto 11.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Candia, 27 - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Negativo

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Negativo trattasi di area dedicata all'attività agricola

4. Creditori Iscritti

Bene: via Candia, 27 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa

Comproprietari

5. Beni: via Candia, 27/A - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Candia, 27/A - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Candia, 27/A - Visinale - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Candia, 27 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 53.700,00

Prezzo da occupato: € 48.500,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 20.500,00

Prezzo da occupato: € 18.000,00

Premessa

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 12 maggio 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n° 297/2015, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 7 maggio 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 30 maggio 2016, inviata tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR all'esecutato ed all'avv.to Roberto Casucci, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 giugno 2016 alle ore 15:00 presso l'unità staggita sita in comune di Pasiano di Pordenone, via Candia 27;
- previo accordo telefonico, su invito di parte esecutata, l'inizio delle operazioni peritali viene rinviato al giorno 7 luglio 2016 alle ore 09:30 presso i medesimi luoghi;
- in tale data ed ora presenti la parte esecutata ed il collaboratore del sostituto del custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito mentre il rilievo metrico, descrittivo e fotografico viene reso in data successiva ovvero il giorno 13;
- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali: gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

Beni in Pasiano Di Pordenone (Pordenone)

Località/Frazione Visinale

via Candia, 27

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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Pasiano di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087 frazione: Visinale, via

Candia, 27/A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per l'intero,

foglio 2, particella 195, indirizzo via Candia, 21 (ora 27/A), piano T-1, comune Pasiano di Por-

denone, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq. 101, rendita € 284,05, insi-

stente su di una pertinenza di mq. 340;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietario per l'intero ,

sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 2, particella 275, qualità semin arbor, classe 3,
superficie catastale 850, reddito dominicale: € 7,90, reddito agrario: € 5,27

Quanto sopra costituisce unica consistenza immobiliare posta tra i confini:

- a sud via Candia, ad ovest abitazione con scoperto mapp. 273, a nord ed est aree di natura
agraria rispettivamente mapp. 177 e mapp. 224.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: rurale con insediamenti sparsi abitativi ed abitativi con annessi manufatti
dedicati all'attività rurale;

Area urbanistica: agricola

Importanti centri limitrofi: ad est Prata di Pordenone, a sud Pasiano di Pordenone, capoluogo, a
nord Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: rurale

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuna

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, comunque in disponibilità della proprietà

Note:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa contro

Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 22/10/2015 ai nn. 2148 trascritto presso l'Agenda Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/11/2015 ai nn. 14298/10030.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 2 mappale 273 (ex 195/b superficie (mq) 275. A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/04/2005 ai nn. 1347/03/Sent n° 525/01- n° 325 Cron. registrato a Pordenone in data 15/06/2004 ai nn. 1474/IV trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 04/05/2015 ai nn. 7470/4834.

Con tale atto si conviene e stipula " viene costituita servitù di transito, con divieto di parcheggio, per l'accesso ed il regresso a favore dell'assegno primo (F. 2 mapp. 273 ex 195/b) e contro l'assegno secondo (F. 2 mapp. 195 ex 195/a), sull'intera fronte strada per una larghezza di mt. 4.00 a partire dallo spigolo interno dell'esistente muro di recinzione. Il tutto meglio identificato con colore blu nelle planimetrie, che allegate e sottoscritte dalle parti condividenti, formano parte integrante e sostanziale del presente atto. La costituita servitù è consentita a mezzi ed automezzi di trasporto di persone di comune utilizzo, e a mezzi agricoli, solo in casi straordinari ed eccezionali sarà consentito l'accesso a mezzi industriali al fine di poter eseguire lavori di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento. Le spese per la delimitazione e costruzione di detta servitù sono a totale carico degli assegnatori del lotto primo. "

Tutte gli altri "patti e condizioni" stabilite e convenute non sono verificate in questa relazione essendo già trascorso un lungo tempo dalla loro definizione, pertanto si ritengono ottemperate

o assolte.

Quanto sopra è accertato al 5 agosto 2016.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di proprietà individuale priva di parti comune con terzi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Trattasi di proprietà individuale priva di parti comune con terzi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Negativo

Attestazione Prestazione Energetica: allegato n° 10

Indice di prestazione energetica: " G "

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 19/09/1993

proprietario per 1/2;

proprietario per

1/2;

In forza di Sentenza per intervenuta usucapione a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 05/05/1989 ai nn. 527/89/Sent. n° 119/89 rep. n°93/A- registrato a Pordenone in data 01/06/1989 ai nn. 1205/mod IV - trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 13/06/1989 ai nn. 6766/5223.

Titolare/Proprietario: dal 20/09/1993 al 12/04/2005 .

proprietario per 1/2;

proprietario per 1/4;

proprietario per 1/4;

In forza di denuncia di successione per decesso d apertasi il 19.09.1993

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: negativa, - - registrato a Desio in data 05/03/1994 ai nn. 12/vol. 598, trascritta presso la Conservatori dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.10.1995 ai n.ri 10829/8092.

Note: Copia della denuncia di successione non viene allegata alla presente in quanto non presente negli archivi dell'Ufficio del Registro di Desio.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

proprietario per intero;

in forza di Decreto dell'Autorità Giudiziaria a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 06/05/2004 ai nn. 1347/Sent 525/01 n° 325 Cron. - registrato a Pordenone in data 15/06/2004 ai nn. 1474/IV - trascritto a Conservatoria dei RRil di Pordenone in data 04/05/2005 ai nn. 7469/4833.

Note: A seguito dell'Ordinanza il mapp. 195 del F. 2 di are 06.15 viene frazionato originando le particelle 195 (ex 195/a) di are 03.40 e mapp. 273 (ex 195/b) di are 02.75, mentre il mapp. 226 sempre del F. 2 di are 19.90 viene frazionato originando il mapp. 274(ex 226/a) di are 11.40 e mapp. 275 (ex 226/b) di are 08.50. Successivamente i mapp. 195 e 273 del F. 2, costituiti da fabbricato, vengono accatasti nella sezione fabbricati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Vedasi capitolo 7.1 successivo lettera punto 1) lettera a)

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Dall'esame della documentazione tecnica amministrativa in atti presso l'ufficio Tecnico del comune di Pasiano di Pordenone, comparata con la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della provincia di Pordenone, unica documentazione di riferimento ai fini della conformità edilizia urbanistica emerge quanto segue:

a) dagli atti comunali:

- con provvedimento di sanatoria emesso dal Sindaco del comune di Pasiano di Pordenone in data 3 giugno 2011 prot. n° 10390/11, Pratica Edilizia n° 2011/20 il signor _____ esecutato, congiuntamente ai signori _____, quest'ultimi proprietari dell'unità abitativa attigua, vennero regolarizzate opere eseguite in assenza di concessione edilizia per la ristrutturazione edilizia, ampliamento e suddivisione in n° 2 unità abitative di abitazione esistente. Le opere di ristrutturazione ed ampliamento riguardano esclusivamente la porzione di fabbricato di proprietà dei signori _____ mentre la parte di edificio _____ parte staggiata, ha per oggetto la sola costituzione di unità abitativa esclusiva ed essa non è stata oggetto di agibilità;

b) dagli atti catastali:

- all'impianto della cartografia del nuovo catasto terreni (fine anni 1940 - inizi anni 1950), il fabbricato in esame si sviluppa a pianta rettangolare alla cui estremità est vi è una modesta appendice;

- in data 4 gennaio 1994 con tipo mappale n° 2026/94 viene aggiornata la cartografia catastale con l'inserimento del corpo retro, ora bagno, e l'ampliamento verso il retro dell'attuale cucina; conseguentemente all'evasione di questo elaborato viene resa denuncia di accatastamento di nuova costruzione, annotata con prot. n° 1117/B del 25 agosto 1995 successivamente frazionata e variata con denuncia n° PN0038082 del 23.03.2004 attualmente in atti.

Per quanto sopra si ritiene:

- che l'ampliamento retro, ora bagno, e l'ampliamento dell'attuale cucina, siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo;
- che presumibilmente la data del loro realizzo sia anteriore al 4 gennaio 1994, primo documento attestante la sussistenza;
- che in considerazione della caratteristica costruttiva il realizzo sia databile nella seconda metà degli 1970;
- che l'ottenimento del Permesso di Costruzione in Sanatoria sia ammissibile ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 19/2009;
- che l'oblazione dovuta, comparata con quella determinata a seguito del PdC in sanatoria n°10390/11 – fabbricato attiguo – € 9.481,38/ 37,34 = €/mq. 253,92, con applicazione delle disposizioni di cui all'art. 49 comma 2 bis supponendo l'intervento realizzato post entrata in vigore della Legge n° 10/77, ammonta in mq. $(3,97+9,61)= 13,58*253,92= € 3.448,23$ $-(40\%)= € 2.068,93$ arrotondamento ad e 2.100,00 ai quali dovranno essere sommati i valori bollati, i diritti di segreteria, gli oneri per l'agibilità e le prestazioni tecniche, il tutto stimabile in presunte € 4.500,00. Comunque propedeuticamente all'offerta d'asta è opportuno verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale quanto testé relazionato.

2) non sussistono:

- a) autorizzazione alla realizzazione della recinzione lungo via pubblica con annessi accesso ed esercizio carraio e accesso pedonale;
- b) autorizzazione allo scarico;
- c) attestazione di conformità degli impianti tecnologici e non è desumibile l'epoca di costruzione ai fini della rispondenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante al PRGC n° 7 - delibera C.C.n° 12 del 23 aprile 2008, esecutiva Delibera Giunta Regionale n° 1484 del 31 luglio 2008 entrata in vigore il 21 agosto 2008
Norme tecniche di attuazione:	zona E6 di interesse agricolo ricadente all'interno del " limite di impianto" (allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba (unità bovine adulte), vedasi allegato n° 08
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato n° 08

Per una più corretta valutazione sulle possibilità edificatorie si rimanda allegato n° 08 da correlare con altre norme in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pasiano di Pordenone, nonché in applicazione al Capo VII della L.R. FriuliVG 11 novembre 2009, n° 19.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

L'unità abitativa sorge in ambito tipicamente rurale con case sparse, in sviluppo lungo l'asse viario e corte interna.

Essa fa parte di un edificio bifamiliare a divisione verticale con annessa pertinenza esclusiva, sita comune di Pasiano di Pordenone a nord di via Candia 27, strada provinciale n° 60 delle Cinque Strade in località Visinale, asse viario collegante il capoluogo di Azzano Decimo, attraversando la frazione di Tiezzo, con la strada Pordenone- Oderzo.

Questo asse viario si presenta con sezione di carreggiata, seppur in norma, ristretta e delimitata lateralmente da modesti fossati o in continuità di superficie con le aree contermini per lo più destinate all'attività agricola.

Il contesto abitativo sorge a ca. mt 1200 nord-est de centro della frazione di Visinale la quale è raggiungibile con un percorso, seppur costituito da viabilità scorrevole, assai disagiata in particolare con l'attraversamento della Strada Provinciale chiamata via Del Mobile.

NOTIZIE GENERALI

Dalla morfologia dello stabile si desume che lo stesso abbia un'epoca di costruzione remota e che in periodi diversi e più recenti sia stato oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento, quest'ultimo nella formazione del bagno, in corpo retro, e della cucina in ampliamento dell'appendice preesistente a lato est.

Come sopra descritto, l'unità staggiata è una abitazione facente parte di un edificio bifamiliare a divisione verticale, costituitasi a seguito di divisione del fabbricato ab origine in unica consistenza.

Il fabbricato trovasi posizionato a ca. mt. 8,00 dalla via Candia, ad una quota d'imposta del pavimento superiore alla viabilità stessa, garantendo la protezione da eventuali deflussi d'acqua provenienti dalla sede stradale.

La corte antistante è delimitata lungo la sede stradale da recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica, alla quale ortogonalmente è installato il cancello carraio, del tipo semplice in metallo ad apertura manuale a doppia anta interna, che oltre ad acconsentire l'accesso all'unità staggita, acconsente, per diritto costituito come sopra descritto, l'accesso anche all'unità abitativa contermine. Tra l'accesso carraio ed il termine di confine est, prosegue in allineamento, maggiormente arretrato rispetto la sede stradale, la recinzione, in quel tratto formata da palizzata lignea.

Con questo maggior arretramento viene a formarsi, tra la sede stradale e l'accesso carraio, uno spazio adeguato affinché il veicolo, in attesa d'ingresso, non ostacoli il normale flusso veicolare che si svolge lungo la viabilità.

L'area pertinenziale, comprensiva del sedime del fabbricato, si estende a figura planimetrica trapezoidale allungata, il cui lato minore è contermine alla pubblica via e "l'altezza" corre perpendicolarmente alla via medesima, mantenendo scoperto il fronte fabbricato per poi proseguire in direzione est e nord sino a raggiungere i rispettivi termini di confine.

L'area scoperta è parzialmente sistemata, a lato est, a giardino con piantumazioni di alto fusto di varia essenza, mentre la parte retrostante è sistemata a prato, fatta eccezione di modesta porzione, in prossimità dell'abitazione, che è formata da una platea in calcestruzzo.

ABITAZIONE

All'unità abitativa staggita si accede direttamente dall'esterno, al piano terra, immettendosi su ampio locale pranzo-soggiorno al quale sono annessi in appendice al corpo d'origine, a lato, la cucina e al retro, transitando su sottoscala, il bagno-lavanderia.

Dal pranzo-soggiorno, aderente al vano cucina per poi proseguire ad angolo retto lungo la parete retro del corpo d'origine, si sviluppa la scala d'accesso, semiaperta, che conduce al corridoio del piano primo al cui lato trovano posizione le due camere da letto, sovrapponibili al pranzo-soggiorno, che completano la consistenza.

Sia il pranzo-soggiorno al piano terra e sia le camere al piano primo hanno esposizione sud con aperture fi-

nestrare di adeguate dimensioni, mentre la cucina ed il bagno hanno rispettivamente esposizione est e nord sempre con finestrate adeguate.

Anche il corridoio al piano primo gode di aerazione ed illuminazione naturale con finestrate ad esposizione nord.

DATI TECNICI

Il piano terra sviluppa una superficie lorda a pari a mq. 60,00 con altezza utile di piano pari a mq. 2,42 per il pranzo-soggiorno ed altezza min a quota d'imposta tetto ca. mt 2,60 e ca.mt 3,30 al colmo per la cucina, avendola stessa la soffittatura ad andamento tetto, mentre il vano bagno lavanderia presenta altezza pari a ml. 2,24; il piano primo sviluppa una superficie lorda pari a mq. 40,00 con altezza utile min. a quota d'imposta linda pari a ml. 2,32 e 2,23 int. parete e max al colmo pari a ml. 3,09 ovvero altezza media pari a ml. 2,55 presso i locali e media ml. 1,98 (2,17-1,79) presso il corridoio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, in particolare della località in cui sorge, in tempi passati dedicata, oltre che all'attività agricola anche alla fabbricazione (fornaci) di materiali laterizi, l'edificio principale presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo incassate su terreno argilloso, muratura in elevazione in mattoni di laterizio, solai interpiano in latero cemento, divisori interni in laterizio, tetto principale a doppia falda inclinata, tipo capanna, poggiante in linda su cordatura, in orditura lignea costituita da travi principali, tavolato e manto in tegole in laterizio del tipo portoghese, opere di gronda in lamiera zincata preverniciata

Anche le caratteristiche di finitura sono per la maggior parte tipiche dell'epoca di costruzione e vengono così riassunte:

- intonaco esterno di facciata in malta di calce idrata di cemento o bastarda a fino;
- intonaco interno a malta del tipo civile con finitura a liscio di calce e sabbia con pitturazione parte a fondo omogeneo;
- scala interna in cemento armato con rivestimento in piastrelle maiolicate simili alla pavimentazione del

vano;

- pavimentazione in piastrelle maiolicate 33x33 poste in opera diagonalmente ai vani del piano terra ed ortogonalmente ai vani del piano primo;

-soffittatura della cucina in andamento del tetto, doppia falda inclinata, con travi lignei a sezione rettangolare cm 6x10, posto ad interasse di cm. 56 con sovrastante perlinatura anch'essa in legno, il tutto a vista;

-soffittatura della piano primo in andamento del tetto, doppia falda inclinata, con perlinatura lignea a vista;

- solaio interpiano in solaio latero cemento e orditura lignea;

- rivestimento alle pareti interne al bagno in piastrelle maiolicate 20x20 a colorazione chiara poste in opera senza fugatura, ortogonalmente sino a raggiungere l'altezza di ca. cm. 180 da pavimento;

- serramenti esterni in telaio di legno d'essenza abete con interposto vetro semplice, scuri, del tipo classico a doppio battente in doghe verticali con cardine a muro esterno, ferramenta accessoria comunemente detta "nera";

- serramenti interni (porte) in tipologia a battente, cieche, in telaio ligneo tamburato e rimessato in pannello di legno (compensato) laccato bianco;

- apparecchi sanitari presso il bagno costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, lavabo a semincasso, piatto doccia con box, rubinetteria per acqua calda fredda, tutti in vetro china smaltata, vasca in acciaio smaltato, attacco e scarico lavatrice;

- tubazioni i scarico interne, non accertabili, ma presumibilmente, considerata l'epoca di costruzione, in tubazioni pvc, collegate a rete esterna in tubazioni con immissioni su vasche depuratrici e di sedimentazione dei grassi;

- fornitura acqua potabile ad uso domestico in allacciamento all'acquedotto comunale;

- impianto idrico-sanitario per la fornitura d'acqua calda e fredda, anch'esso considerazione dell'epoca di costruzione, in tubazioni in metallo trafilato zincato;

- impianto elettrico corrente sotto traccia dotato di idoneo all'uso per cui è stato realizzato e costituito da

punti luce, prese, commutatori ecc. , comunque privo di attestazione di conformità;

- produzione acqua calda sanitaria su boiler elettrico della capacità presunta di lit. 30;

- assenza di impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve intendersi buono .

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **950,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	1,00	100,00	€ 650,00
terreno annesso non pertinenziale mapp. 275, la superficie reale lorda scelta come parametro deve intendersi la superficie catastale	sup reale lorda	1,00	850,00	€ 12,00

950,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

8.2 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	100,00	€ 650,00	€ 65.000,00
terreno annesso non pertinenziale mapp. 275, la superficie reale lorda scelta come parametro deve intendersi la superficie catastale	850,00	€ 12,00	€ 10.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.200,00
assenza del vuoto sanitario e dell'impianto di riscaldamento detrazione del 10%	€ 7.000,00
10,00%	
Valore corpo	€ 68.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con annesso terreno	950,00	€ 68.200,00	€ 68.200,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio an- teriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in arrotondamento	€ 53.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", in arrotondamento:	€ 53.700,00

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Pasiano di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087 frazione:

Visinale, via Candia snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà in regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietario per intero;

a.1) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 700, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 43.00, reddito dominicale: € 48,86, reddito agrario: € 31,09;

a.2) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 700, subalterno AB, qualità semin arbr, classe 3, superficie catastale are 02.70, reddito dominicale: € 2,51, reddito agrario: € 1,67;

b.1) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 702, subalterno AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 21.00, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 15,18;

b.2) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 702, subalterno AB, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 01.80, reddito dominicale: € 1,67, reddito agrario: € 1,12;

c) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 701, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,19

d) sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 3, particella 703, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 00.20, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,12;

costituenti unico corpo posta tra i confini: a sud-est via Candia, a sud ovest e a nord-ovest da aree rurali contraddistinte rispettivamente dalle particelle F. 3 mapp. 698 e 187 e a nord-est da insediamento abitativo ed aree annesse rispettivamente contraddistinti dalle particelle mapp. 539-192-707-708 dello stesso foglio

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: rurale

Area urbanistica: agricola

Importanti centri limitrofi: : ad est Prata di Pordenone, a sud Pasiano di Pordenone, capoluogo, a nord Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: rurale

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuna

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo in vigore, ovvero con dichiarazione unilaterale resa dall'affittuario

per le finalità di cui all'art. 7 comma 8 lettera b) della Legge 23 dicembre 1998, n° 448 in data 1 gennaio 2007, registrata a Pordenone il 28 febbraio 2008 al n° 2000 mod. III°, relativamente alle particelle F. 3 mapp. 700-702 di complessive are 68.50 canone annuo € 180,76 scadenza contrattuale 31 dicembre 2013, allegato n° 07.

Il canone deve essere ritenere equo.

Pertanto, per quanto di conoscenza, non essendo intervenuta alcuna disdetta, il contratto a norma del punto 4. Capo I, Titolo I della Legge 3 maggio 1982 n° 203, ha ottenuto tacito rinnovo per ulteriori 15anni ovvero con scadenza al 31 dicembre 2028.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Trascrizione pregiudizievole:

contro derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 22/10/2015 ai nn. 2148 trascritto presso l' Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/11/2015 ai nn. 14298/10030, a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza.

Quanto sopra è accertato al 5 agosto 2016.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di terreno rurale di proprietà esclusiva privo di parti comuni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: come sopra

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: come sopra

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non soggetto

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 25/01/1966 al 12/04/2005

proprietario per 1/2;

, proprietaria per

1/2;

- In forza di denuncia di successione per decesso di aperta il 25.01.1966;

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: negativa

- registrata a Desio in data 08/08/1988 ai nn. 45/vol. 493, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 10.08.1989 ai n.ri 9448/7311;

Note: La presente denuncia di successione ha per oggetto l'immobile in comune di Pasiano di Pordenone F. 3 mapp. ex 188 di are 46.00 ora mapp. 700 di are 45.70 e 701 di are 00.30

Titolare/Proprietario: dal 09/01/1986 al 12/04/2005

proprietario per 1/2;

proprietaria per

1/2;

In forza di denuncia di successione per decesso d

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: negativa;

- registrato a Desio in data 08/08/1988 ai nn. 46/493. , trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 10.08.1989 ai n.ri 9449/7312;

Note: La presente denuncia di successione ha per oggetto l'immobile in comune di Pasiano di Pordenone F. 3 mapp. ex 189 di are 23.00 ora mapp. 702 di are 22.80 e 703 di are 00.20

15. PRATICHE EDILIZIE:

Insussistenza di manufatti

15.1 Conformità edilizia:

Insussistenza di manufatti

15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante al PRGC n° 7 - delibera C.C.n° 12 del 23 aprile 2008, esecutiva Delibera Giunta Regionale n° 1484 del 31 luglio 2008 entrata in vigore il 21 agosto 2008

Per una più corretta valutazione sulle eventuali possibilità edificatorie si rimanda all'allegato n° 08 da correlare con altre norme in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pasiano di Pordenone.

Note sulla conformità: nessuna

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

L'area in esame, seppur costituita da più particelle fondiarie, essa è costituita da unico corpo inserito in ambito tipicamente rurale con case sparse, alcune a solo uso abitative ed altre con annesse strutture aziendali agricole.

Di natura prettamente agricola essa è ubicata a ca. mt 300 a sud - est dall'insediamento abitativo di cui al superiore lotto 1.

Ad essa si accede da via Candia, viabilità, in quel tratto, di interesse meramente locale e corrente a lato sud-est.

Essa si sviluppa ad andamento pianeggiante ad una quota media s.l.m. + 16,00 mt. e configurazione planimetria a forma rettangolare allungata il cui asse maggiore corre in direzione sud-est/nord-ovest, ed è delimitata a sud-ovest da fossato di scolo delle acque meteoriche provenienti dai fondi contermini delimitato in entrambi i lati da siepe arbustiva spontanea con piantumazioni autoctone correnti, a nord-ovest in continuità con altro terreno di natura agricola, anche a nord-est in continuità con altro terreno di natura agricola ma fisicamente delimitati da un piccolo solco inerbito.

In prossimità del confine nord-est, verso l'estremità nord, presso la proprietà contermina insistono alcuni manufatti, di dubbia regolarità edilizia-urbanistica, aventi caratteristica costruttiva precaria e fatiscente, di non accertata destinazione ma presumibilmente destinati alle più svariate esigenze dell'attività agricola e domestica.

STATO DI CONSISTENZA

Attualmente è coltivata a seminativo avvicendato particolarmente in coltura cerealicola, di buona fertilità non abbinabile di irrigazione artificiale se non per i periodi di prolungata siccità.

Da informazioni desunte dalla bibliografia specializzata, illustrante i principali lineamenti, litologici, pedologici ed idrogeologici il sito indagato presenta le seguenti caratteristiche:

-Lineamenti litologici prevalenti superficiali, entro 1 m dal p.c., è costituita da argilla-limo-sabbia, mentre a

7 m dal p.c., è costituita da sabbia con locale presenza di ghiaia, ovvero è caratterizzata da sedimenti limoso-argillosi talora con sabbie e ghiaie subordinate di origine fluvioglaciale ed alluvionale e di età pleistocenica sup.

- Lineamenti Pedologicamente l'area è caratterizzata da suoli del contenitore pedogeografico F – BASSA PIANURA DEL TAGLIAMENTO e costituiti in prevalenza dai seguenti suoli:

a) Suoli Pasiano (F1-PAS1) franco-limoso-argillosi (molto frequenti) Hpercalci-Gleyc Calcisols – Suoli franco-limoso-argillosi o franco-argillosi, con scheletro assente, subalcalini o alcalini, piuttosto mal drenati o moderatamente ben drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno e da strati massivi.

b) Suoli Pasiano (F1-PAS2) franco-limosi (moderatamente frequenti) Hpercalci Gleyc Calcisols – Suoli franco-limosi, con scheletro assente, alcalini o subalcalini, moderatamente ben drenati o piuttosto mal drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno e da strati massivi.

-Lineamenti idrogeologici la soggiacenza della falda freatica è pari ad 1,0 m dal p.c.

Le particelle fondiarie contraddistinte dai n.ri 701 e 703 del F. 3 costituiscono l'allargamento di via Candia e sono ancor oggi di titolarità dell'esecutato non essendo stato effettuato il trasferimento di proprietà.

Ai fini della valutazione esse non vengono prese in considerazione per il fatto dell'esiguità della consistenza ed in particolare per la cessione che dovrà avvenire a titolo gratuito a favore dell'Ente proprietario della strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà in regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fine di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

Elenco fonti: come sopra

16.2 Valutazione corpi:

A. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 23.975,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.975,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	4570,00+2280,00	€ 3,50	€ 23.975,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.596,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 20.379,00

- planimetrie catastali in atti;

- estratto per riassunto atto matrimonio dell' esecutato;

all'avv.to Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante, tramite posta elettronica certificata ed all'esecutato viene inviata informa cartacea, tramite servizio postale in procedura raccomandata AR.

La presente relazione è costituita da n° 33 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

10-08-2016 16:08:29

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

Allegato n° 02.01

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA Vis. Let. (0.90 euro)



Allegato n° 02.02

N=6300

