

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. **LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON**
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aquileia Capital Services Srl - Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **200/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002 - 003**

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi
Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in San Quirino (PN)
Frazione SEDRANO

Lotto: 001 - ABITAZIONE RISTRUTTURATA IN VIA SOTTOVILLA N. 2

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:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà a [redacted] nato ad [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 78, zona censuaria B, indirizzo Via Sottovilla 2, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 161, rendita € 433.82

Il mappale n. 78 ha una superficie catastale di mq 547 e censito al Catasto terreni come ente urbano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 15, particella 554, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 3

Il mappale è derivato dal tipo mappale n. 3140/1991 e costituisce una frangia di area a ridosso del fabbricato in lato nord

Non Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo le pareti interne dei piani del fabbricato e manca l'ampliamento sul retro; il mappale n. 554 non risulta denunciato al catasto fabbricati

Oneri Totali per rifacimento pratiche catastali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VIA SOTTOVILLA N. 2

Caratteristiche zona: semicentrale normale nella frazione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'alloggio è stato assegnato al coniuge dell'esecutato fino all'emanazione di un provvedimento esecutivo come indicato nella causa civile RG 1959/2017 decreto di omologazione cron. 3068/2018 del 06/04/2018

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

Al 28/05/2018

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito notaio Bandieramonte in data 15/06/2007 rep.n. 5142; Iscritta a Pordenone in data 26/06/2007 ai nn. 12071/355; Importo ipoteca: € 249000; Importo capitale: € 166400.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Udine in data 28/09/2015 rep.n. 1892; Iscritta a Pordenone in data 26/04/2016 ai nn. 5616/880; Importo ipoteca: € 129922.48; Importo capitale: € 64961.24.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di notaio Pirozzi in data 27/06/1996 rep.n. 50715; Iscritta a Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 7700/1347; Importo ipoteca: € 61974.82; Importo capitale: € 41316.55 per rinnovamento ipoteca precedente.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2017 rep.n. 2465 trascritto a Pordenone in data 02/08/2017 ai nn. 10641/7228.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Aquileia Capital Service srl a rogito di Tribunale di Pordenone in data 31/07/2017 rep.n. 2630 trascritto a Pordenone in data 05/09/2017 ai nn. 11964/8158.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 10/10/1987 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Romagnoli, in data 10/10/1987, ai nn. 41126; trascritto a Pordenone, in data 30/10/1987, ai nn. 11195/8797.

Note: Immobile allora acquistato foglio 15 n. 67-78 di complessivi mq 550 (oggi corrispondenti ai mappali n. 78-554 per variazioni catastali successive)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato originario ante 1° settembre 1967

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 13/05/1991 al n. di prot. 5689/90

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante

Per lavori: consolidamento e recupero fabbricato

Rilascio in data 13/05/1991 al n. di prot. 16

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia di variante

Per lavori: modifiche fabbricato

Rilascio in data 18/09/1991 al n. di prot. 4095/91

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 13/10/1992 al n. di prot. 8370/91

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifica recinto
Rilascio in data 31/08/1993 al n. di prot. 4449/93

Tipo pratica: Concessione Edilizia di variante
Per lavori: modifiche fabbricato
Rilascio in data 13/03/1995 al n. di prot. 9/95

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia di variante
Per lavori: modifiche fabbricato
Rilascio in data 31/12/1996 al n. di prot. 5523/96

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: sostituzione caldaia e installazione stufa
Presentazione in data 31/07/2003 al n. di prot. 12085

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio presenta difformità rispetto a quanto autorizzato, quali pareti interne, accesso alla soffitta non praticabile, Su tali difformità il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito all'ottenimento della sanatoria, non conoscendo le norme vigenti al momento di tale richiesta. Si evidenzia che le opere successive all'originaria costruzione sono prive dell'autorizzazione di agibilità e completamento pratiche strutturali, il cui onere è a carico dell'acquirente. Sarà onere dell'acquirente ogni considerazione e pratica in merito, non assumendo il CTU alcuna responsabilità in merito a quanto mancante o difforme. Si ipotizza una somma forfetaria per le pratiche. Per maggiori informazioni edilizie ed urbanistiche si deve far riferimento al Comune di san Quirino.

Oneri Totali per sanatoria edilizia stimati: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra, ricavato dalla ristrutturazione di edificio preesistente. La posizione è interna alla via pubblica, che è di ristrette dimensioni, con lati a confine con altri fabbricati o proprietà aliene, con lotto di forma irregolare e accesso attraverso altra proprietà. Il lotto è recintato sui 4 lati con muretto e cancellata/rete metallica, con cancello carraio. Il fabbricato è composto al piano terra da soggiorno, cucina, bagno e accessori e scala per accedere al primo piano; al primo piano corridoio, tre camere, bagno, ripostiglio e poggiolo. Le finiture sono tipiche dell'epoca di edificazione (2010), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno, rivestimento pareti bagni e cucina in piastrelle, scala principale interna rivestita in legno, pavimento portico chiuso in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuri in legno verniciato, porte interne in legno impiallacciate cieche o a vetri. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gas di rete e di acquedoto da rete comunale. Nel soggiorno vi è una stufa in muratura a legna, l'impianto di riscaldamento con caldaia stagna non è adeguato alle norme in quanto la caldaia è ubicata in un vano non areato direttamente dall'esterno. Non si è in grado di certificare la conformità di detti impianti e quindi il CTU non assume alcuna responsabilità in merito ai medesimi, in quanto è onere dell'acquirente la verifica del funzionamento e l'eventuale adeguamento alle norme, così come le eventuali servitù per l'accesso alla via pubblica. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra e primo abitazione	sup lorda di pavimento	201,00	1,00	201,00	€ 800,00
Accessori abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	48,00	0,50	24,00	€ 800,00
poggiolo primo piano	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20	€ 800,00
terreno	A CORPO	550,00			€ 7.500,00

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

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2017 San Quirino frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 700-900/mq stato normale, borsino FIIMAA 2016-2017 San Quirino periferia abitazioni civili valore unitario € 800-1200/mq, borsino FIAIP 2016 San Quirino abitabile valore unitario € 550-850/mq; valore unitario assunto pari a € 800/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e di parziale rifacimento delle finiture, attuale mercato per immobili similari.

8.2 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra e primo abitazione	201	€ 800,00	€ 160.800,00
Accessori abitazione piano terra	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
poggiolo primo piano	1,20	€ 800,00	€ 960,00
terreno	A corpo	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Stima del fabbricato			€ 188.460,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 43.460,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.500,00

**Lotto: 002 - QUOTA DI 1\2 ABITAZIONE IN VIA DELLA CHIESA 40
GRAVATA DA DIRITTO DI ABITAZIONE**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/2 proprietà a [redacted] nato ad [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Comproprietari:

[redacted] nato il [redacted] - Quota: 1\2 - Tipologia del diritto: Proprietà
[redacted] nata il [redacted] - Quota: 1\1 - Tipologia del diritto: diritto di
abitazione ex art. 540 codice civile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 211, subalterno 1, zona censuaria B, indirizzo Via della Chiesa 40, piano S1-T, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie 129, rendita € 440.28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 211, subalterno 2, zona censuaria B, indirizzo Via della Chiesa 40, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 31, superficie 31, rendita € 64.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 211, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 370

Note: Il mappale è derivato dal tipo di frazionamento n. 1627/1992

Non Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo le aperture di porte e finestre sia al piano abitazione che scantinato, vi sono pareti interne difformi. Manca vano interrato sul lato del fabbricato che invade anche il limitrofo mappale n. 219

Rifacimento pratiche catastali: € 2.500,00

Oneri Totali per rifacimento pratica catastale: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN VIA DELLA CHIESA N. 40

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato a titolo di diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del CC quale coniuge superstite

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di notaio Bandieramonte in data 15/06/2007 rep.n. 5142; Iscritta a Pordenone in data 26/06/2007 ai nn. 12071/355; Importo ipoteca: € 249000; Importo capitale: € 166400.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] a rogito di Tribunale di Udine in data 28/09/2015 rep.n. 1892; Iscritta a Pordenone in data 26/04/2016 ai nn. 5616/880; Importo ipoteca: € 129922.48; Importo capitale: € 64961.24.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.; a rogito di notaio Pirozzi in data 27/06/1996 rep.n. 50715; Iscritta a Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 7700/1347; Importo ipoteca: € 61974.82; Importo capitale: € 41316.55 per rinnovamento ipoteca precedente.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2017 rep.n. 2465 trascritto a Pordenone in data 02/08/2017 ai nn. 10641/7228.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] Tribunale di Pordenone in data 31/07/2017 rep.n. 2630 trascritto a Pordenone in data 05/09/2017 ai nn. 11964/8158.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] dal 10/10/1987 in forza di successione legittima a [REDACTED], denuncia n. 85 vol. 1081 Ufficio registro di Pordenone; trascritta a Pordenone, in data 05/11/2009 ai nn. 15919/10365, con rinuncia all'eredità del [REDACTED] con atto del 09/12/2008 rep. 170/08 del Tribunale di Pordenone che conserva il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del codice civile.
Non risulta l'accettazione di eredità trascritta.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione edificio
Rilascio in data 25/02/1966 al n. di prot. pratica 349

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: abitabilità
Rilascio in data 18/10/1967 al n. di prot. pratica 349

15.1 NON CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sull'area esterna esistono due costruzioni (serra-deposito e gazebo coperto che non risultano autorizzati e quindi sono da demolire, non essendo sanabili. Va evidenziato che vi sono notevoli difformità edilizie tra il progetto autorizzato e il fabbricato realizzato, quali ampliamento

seminterrato, altezze fuori terra diverse, differenze nel poggolo, difformità interne, difformità di fori di porte e finestre, difformità del tetto, scala esterna, elementi che sono stati stati parzialmente indicati nei progetti del fabbricato limitrofo (oggi mappale 219) in modo contraddittorio e non completamente rispondenti allo stato di fatto del fabbricato. Il CTU non garantisce la completa sanabilità delle modifiche e sarà onere dell'acquirente l'effettiva verifica dell'ottenibilità della sanatoria edilizia e strutturale, nonché il costo effettivo, sulla base delle norme vigenti al momento della richiesta. Per migliori informazioni edilizie ed urbanistiche si deve far riferimento al Comune di san Quirino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani, realizzato con parete in aderenza ad altro fabbricato limitrofo. Il lotto è recintato sui 4 lati con muretto e cancellata/rete metallica, con cancello carraio. Il fabbricato è composto al piano rialzato da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere e scala per accedere al piano seminterrato; al piano seminterrato da corridoio, cantina-taverna, bagno-lavanderia, ct, secchiaio, garage e un vano cantina interrata esterno alla sagoma del fabbricato che invade anche il limitrofo mappale n. 219. Le finiture sono tipiche dell'epoca di edificazione (2010), con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in piastrelle e legno, rivestimento pareti bagni e cucina in piastrelle, scala principale interna rivestita in legno, pavimento portico chiuso in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica, porte interne in legno impiallacciate cieche o a vetri. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento alimentato a gasolio (obsoleto e forse non funzionante) e di acquedoto da rete comunale. Gli impianti non si garantiscono funzionanti e a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme; è onere dell'acquirente tale verifica e gli adeguamenti del caso. L'edificio non è antisismico. Sull'area esterna esistono due costruzioni (serra-deposito e gazebo coperto che non risultano autorizzati e quindi sono da demolire, non essendo sanabili. Va evidenziato che vi sono notevoli difformità edilizie tra il progetto autorizzato e il fabbricato realizzato, quali altezze fuori terra diverse, differenze nel poggolo, difformità interne, difformità del tetto, elementi che sono stati indicati nei progetti del fabbricato limitrofo (oggi mappale 219) in modo contraddittorio e non completamente rispondenti allo stato del fabbricato. Il CTU non garantisce la completa sanabilità delle modifiche e sarà onere dell'acquirente l'effettiva verifica dell'ottenibilità della sanatoria edilizia e strutturale. Vi sono servitù passive riguardo condutture di impianti, cassette gas, cancelli pedonali, non specificate negli atti notarili (rep. 17138 in data 10/12/1982 trascritto a Pordenone il 23/12/1982 ai nn. 11885/9713) aventi ad oggetto detti beni. Lo stato dell'immobile è meglio individuabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano abitazione rialzato	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00	€ 700,00
Accessori abitazione piano seminterrato	sup lorda di pavimento	108,00	0,50	54,00	€ 700,00
poggolo primo rialzato	sup lorda di pavimento	15,50	0,30	4,65	€ 700,00
terreno	A corpo pavimento	370,00			€ 7.500,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agencia entrate 2° semestre 2017 San Quirino frazioni minori abitazioni civili valore unitario € 700-900/mq stato normale, borsino FILMAA 2016-2017 San Quirino periferia abitazioni civili valore unitario € 800-1200/mq, borsino FIAIP 2016 San Quirino abitabile valore unitario € 550-850/mq; valore unitario assunto pari a € 700/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e di parziale rifacimento delle finiture, attuale mercato per immobili similari.

16.2 Valutazione**A. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano abitazione	108,00	€ 700,00	€ 75.600,00
rialzato			
Accessori abitazione	54,00	€ 700,00	€ 37.800,00
piano seminterrato			
poggiolo primo rialzato	4,65	€ 700,00	€ 3.255,00
terreno	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Stima del fabbricato			€ 124.155,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00
Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. sul valore depurato dalle spese di regolarizzazione	€ 25.655,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.500,00

16.4 Valore di stima netto

Valore del fabbricato dedotti tutti gli adeguamenti e diritti	€ 61.035,00
---	-------------

16.05 Prezzo base d'asta del lotto:

Il valore di stima netto va rapportato alla quota spettante all'esecutato di una metà	€ 30.517,50
---	--------------------

In relazione alla individuazione come sopra esposto della vendita della quota, l'immobile in questione non è comodamente divisibile, anche per le innumerevoli difformità edilizie, e quindi si dichiara che lo stesso immobile deve essere alienato in quota.

**Lotto: 003 - TERRENO AGRICOLO IN SAN QUIRINO
FRAZIONE DI SEDRANO**

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà a [redacted] nato ad [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 20, particella 181, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 3440, reddito dominicale: € 18.65, reddito agrario: € 13.32

Conformità catastale:

Il classamento corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

TERRENO AGRICOLO IN SAN QUIRINO FRAZ. SEDRANO

Caratteristiche zona: agricola

Area urbanistica: agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

19. STATO DI POSSESSO:

Terreno libero e non coltivato

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.; a rogito di notaio Bandieramonte in data 15/06/2007 rep.n. 5142; Iscritta a Pordenone in data 26/06/2007 ai nn. 12071/355; Importo ipoteca: € 249000; Importo capitale: € 166400.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Udine in data 28/09/2015 rep.n. 1892; Iscritta a Pordenone in data 26/04/2016 ai nn. 5616/880; Importo ipoteca: € 129922.48; Importo capitale: € 64961.24.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.; a rogito di notaio Pirozzi in data 27/06/1996 rep.n. 50715; Iscritta a Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 7700/1347; Importo ipoteca: € 61974.82; Importo capitale: € 41316.55. rinnovazione di precedente ipoteca

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a.; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2017 rep.n. 2465 trascritto a Pordenone in data 02/08/2017 ai nn. 10641/7228.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 31/07/2017 rep.n. 2630 trascritto a Pordenone in data 05/09/2017 ai nn. 11964/8158.

21.0 ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 10/10/1987 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Romagnoli, in data 10/10/1987, rep.n. 41126; trascritto a Pordenone, in data 30/10/1987, ai nn. 11195/8797.

22.0 Destinazione urbanistica

L'immobile è ubicato, secondo il vigente PRGC, in zona agricola E5, come da allegato certificato di destinazione urbanistica. Maggiori informazioni vanno richieste al comune di san Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno agricolo con andamento pianeggiante, interno alla viabilità pubblica già contivato a bosco di noci, già tagliate ma con la presenza di almeno 100 ceppaie, da estirpare e portare a discarica per un utilizzo agricolo a seminativo.

Tale onere sarà tenuto in considerazione nella stima.

DATI TECNICI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	Superficie catastale	3.440,00	1,00	3.440,00	€ 3,50

23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**23.01 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari e informazioni in loco dell'attuale mercato per immobili simili; valore unitario assunto pari a € 3.50/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, stato del terreno come da descrizione

23.02 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	3.440,00	€ 3,50	€ 12.040,00
Stima del terreno			€ 12.040,00

23.03 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.500,00

Estirpo ceppaie € 2.040,00

23.04 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.500,00

24. STATO CIVILE ESECUTATO

L'esecutato, sulla base di quanto risulta sull'allegato estratto di matrimonio, è in regime di separazione dei beni, con data di matrimonio il 07/09/1991. Non risulta trascritta la separazione consensuale.

Data generazione:
29-05-2018 11:05:09

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

MODULARIO
F. rig. rand. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

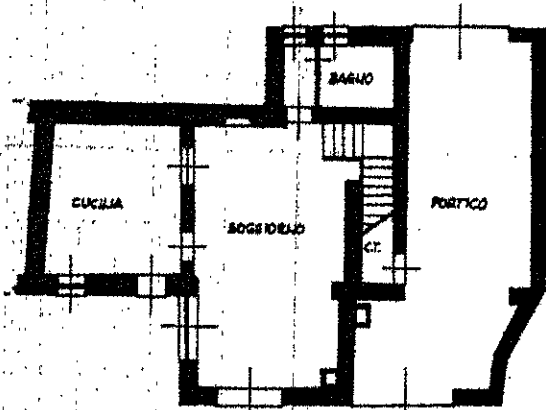
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

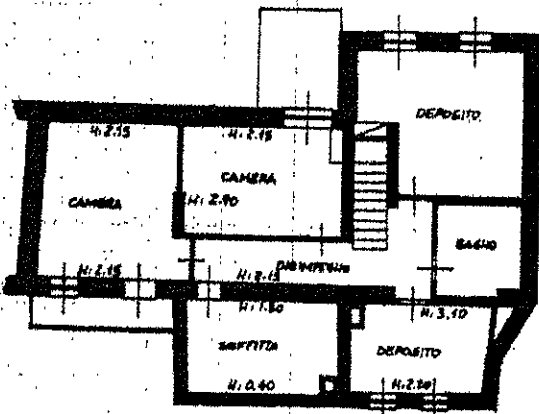
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN QUIRINO** via **SOTTOVILLA** civ. **2**

N. AD

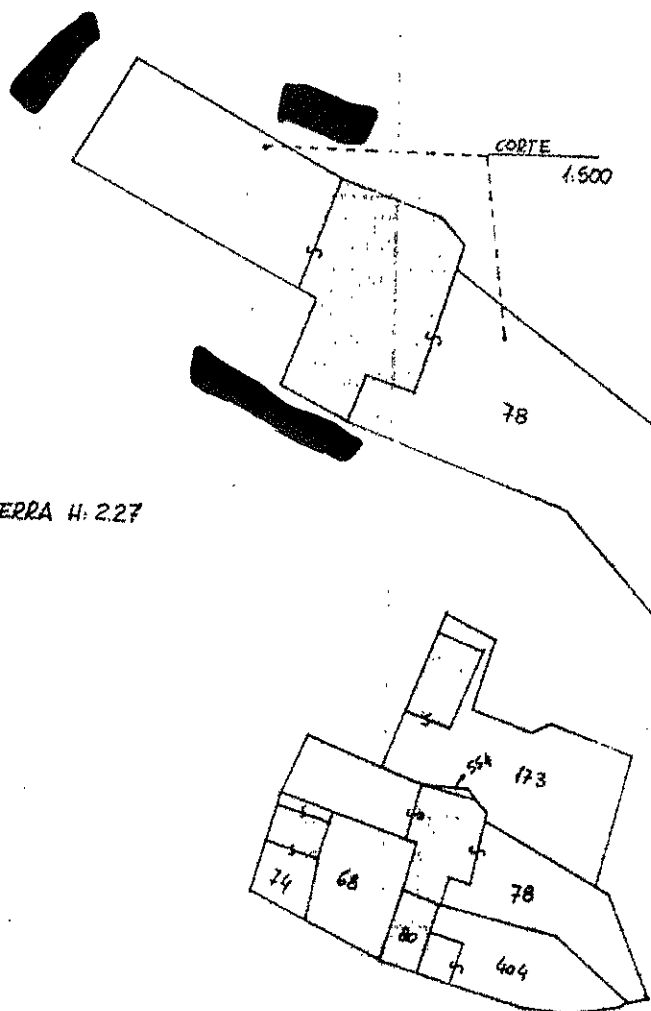
C.F.



PIANO TERRA H: 2.27



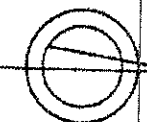
PRIMO PIANO H: 2.60 / VAR.



F. 15/ALL. - 1.1000

TIPO MAPP. 3440/91

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di SAN QUIRINO (15200) - Foglio: 15 - Particella: 78 - Subalterno: 0 >
VIA SOTTOVILLA n. 2 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 13/06/1991 - Data: 25/05/2018 - n. T184966 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P
Totale schizzi catastali
F. 15/ALL. Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto:
n. 78 sub.

Compilata dal **GEOM. SANTAROSSA**
(Titolo, cognome e nome)
ETTORE
iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **PN** n. **307**
data **GIUGLIO '91** Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

2727





