
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-10-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 -
CAPANNONE AGRICOLO,
Lotto 002 -
ABITAZIONE CON TERRENO

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Via Mores di Sotto 32/9 - Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 30, particella 320, piano T, comune Valvasone, categoria D/1, rendita € 7.746,85

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 29, particella 1007, piano T, comune Valvasone, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 225, rendita € 399,74

Corpo: Terreno residenziale

Categoria: Terreno residenziale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Valvasone, foglio 29, particella 442, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 960, reddito dominicale: € 10,91, reddito agrario: € 6,94

2. Possesso

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/08/2018 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza semestrale. Registrato a Montebelluna il 25/09/2018 ai nn.18092511472311893 - Tipologia contratto: 20 anni, scadenza 31/12/2038. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: La ditta è già stata informata dal sostituto del custode giudiziario che dovrà lasciare l'immobile in quanto il contratto di affitto fondo rustico è stato stipulato dopo il pignoramento

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: Terreno residenziale

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: Terreno residenziale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Misure Penali: NO

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Corpo: Capannone agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Sassonia - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

Prezzo da libero: € 207.800,00

Bene: via Trento - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

Prezzo da libero: €130.900,00

Bene in **Valvasone (PN)**
via Sassonia

Lotto: 001 - CAPANNONE AGRICOLO

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: Capannone agricolo.

Opifici [D1] sito in via Sassonia

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 30, particella 320, piano T, comune Valvasone, categoria D/1, rendita € 7746.85

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Dalla planimetria allegata manca un vano, la parte aggiudicataria dovrà verificare la possibilità di sanare il vano ed eventualmente poi provvedere alla variazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli edifici si trovano nella periferia di Valvasone in zona prettamente agricola.

Caratteristiche zona: zona agricola

Area urbanistica: di preminente interesse agricolo, esterna alle abitazioni

Attrazioni storiche: centro di Valvasone

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/08/2018 per l'importo di euro 5.000,00 con cadenza semestrale;

Registrato a Montebelluna il 25/09/2018 ai nn.18092511472311893

Tipologia contratto: 20 anni, scadenza 31/12/2038

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: La ditta è già stata informata dal sostituto del custode giudiziario che dovrà lasciare l'immobile in quanto il contratto di

affitto fondo rustico è stato stipulato dopo il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] scritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 6274/1128; Importo ipoteca: € 240.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2008 ai nn. 20787/4022; Importo ipoteca: € 360.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2014 ai nn. 3780/503; Importo ipoteca: € 300.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2017 ai nn. 15018/2784; Importo ipoteca: € 200.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 11/05/2016 ai nn. 1966/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8360/5662.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/02/1999 al 11/09/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notario Sioni Luca, in data 11/02/1999, ai nn. 6928/899; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1999, ai nn. 2491/1902.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/09/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Costituzione di soc.semp. con conferimento di azienda - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 11/09/2003, ai nn. 39065/10778; trascritto a Pordenone, in data 16/09/2003, ai nn. 14382/9464.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2344

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due capannoni agricoli per l'allevamento di conigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 7608

Rilascio in data 09/03/1999 al n. di prot. 1852

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2000

NOTE: Concessione edilizia in sanatoria n. 4/99 del 06/08/1999 prot. 6455

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono state riscontrate delle difformità tra il progetto approvato e lo stato di fatto. In particolare si è riscontrato un nuovo vano nel secondo capannone adiacente il vano tecnologico. Inoltre, la copertura della concimaia presenta delle lievi modifiche di sagoma. Il vano abusivo si potrà sanare se l'aggiudicatario avrà i requisiti per poter ampliare l'azienda, vedi norme tecniche di attuazione (All.1), nella stima non verrà tenuto conto di questa superficie. Inoltre, va segnalato che i capannoni sono stati autorizzati per l'allevamento dei conigli con dimensioni tali da garantire un certo numero di capi. Quindi, è possibile l'allevamento di altri tipi di animali, ma si dovrà provvedere al dovuto dimensionamento tra superficie e numero di capi verificando l'indice impartito nel piano di sviluppo comunale (UBA). Nel lotto è presente un prefabbricato (foto 12) che il proprietario ha dichiarato durante il sopralluogo provvederà a rimuovere in quanto privo di qualsiasi autorizzazione. Non ne viene tenuto conto sulla stima.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 31
Zona omogenea:	E5 "Ambito di preminente interesse agricolo"
Norme tecniche di attuazione:	n.t.a (All.1)
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:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	20%

Altro:	Per realizzare l'opificio a suo tempo è stato approvato dal Comune un piano aziendale a dimostrazione delle effettive esigenze dell'azienda agricola. Ora le modifiche volumetriche che si vorranno apportare dovranno essere realizzate da un imprenditore agricolo a titolo principale possessore di una superficie fondiaria sufficiente a soddisfare l'indice di fabbricabilità fondiaria.
--------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Capannone agricolo**

L'intero compendio immobiliare è formato da due corpi di fabbrica (foto 1) autorizzati per l'allevamento di conigli, ubicato nella zona agricola di Valvasone in via Sassonia, raggiungibile tramite una strada non asfaltata. Il lotto in cui sorgono gli edifici è di forma regolare e sviluppa una superficie di mq. 9.880,00.

Al momento del sopralluogo l'attività presente nei due capannoni è di un allevamento di galline ovaiole gestito dalla " [REDACTED] estranea all'esecuzione che ha stipulato con la ditta esecutata un contratto di locazione il 25/08/2018. Entrambi i fabbricati sono stati realizzati nel 1999 con una struttura portante in acciaio e tamponature in Leca-blocco. Anche la copertura è costituita da una struttura in acciaio con arcarecci che ospitano una pannellatura e con sovrastante lastre in fibrocemento. I pavimenti sono in cemento liscio. I fabbricati sono dotati di ventole per l'aerazione da 100x100 cm poste nelle murature perimetrali per garantire un corretto ricambio d'aria. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di illuminazione. All'esterno dei fabbricati sono presenti dei silos per il contenimento dei mangimi. I serramenti esterni hanno una struttura in ferro, i portoni hanno una tamponatura in monopanel, mentre le finestre sono in plastica trasparente.

Il corpo principale (foto 1-2-3-4-5) ha una superficie coperta di mq. 763,00 circa ed è composto oltre che dalla parte destinata all'allevamento (foto 19-20) anche da locali destinati a deposito (foto 13-14), servizi igienici (foto 16-17), spogliatoio (foto 15-18). All'esterno è ubicata la concimaia coperta (foto 6) da una struttura metallica di circa mq 145,00, inoltre è presente una tettoia di collegamento tra i due capannoni della superficie di mq. 36,00. Il secondo capannone (foto 1-89-10-11) ha una superficie coperta di mq. 577,00 circa ed è tutto destinato all'allevamento tranne che per un vano tecnologico.

La ditta che opera negli edifici ha voluto precisare al CTU che per la loro attività hanno installato degli impianti di loro proprietà che verranno asportati nel momento della liberazione dei locali. Trattasi principalmente di attrezzature specifiche per il tipo di allevamento da loro svolto, di impianti di controllo, di alimentazione e di allarme oltre che a delle ventole aggiuntive a quelle presenti e tutto quello che concerne all'allevamento di galline ovaiole. La ditta ha fornito al CTU una lista di elementi che si allega (All.6)

1. Quota e tipologia del diritto100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.521,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone n. 1	sup reale lorda	1,00	763,00	€ 200,00
Capannone n. 2	sup reale lorda	1,00	577,00	€ 200,00
Tettoie	sup reale lorda	0,25	45,25	€ 200,00
			1.385,25	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un impianto aziendale destinato allevamento di conigli con area di pertinenza, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Valvasone-Arzene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2018/19 F.I.M.A.A.;

Operatori della zona;

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

min. € 150,00 / max € 300,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 100,00 / max € 250,00 (F.I.M.A.A.).

8.2 Valutazione corpi:**Capannone agricolo. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 277.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone n. 1	763,00	€ 200,00	€ 152.600,00
Capannone n. 2	577,00	€ 200,00	€ 115.400,00
Tettoie	45,25	€ 200,00	€ 9.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 277.050,00
Valore Corpo	€ 277.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 277.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 277.050,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone agricolo	Opifici [D1]	1.385,25	€ 277.050,00	€ 277.050,00

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. (min.15%)	€ 69.262,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 207.787,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 207.800,00

Beni in **Valvasone (PN)**
via Trento

Lotto: 002 - ABITAZIONE CON TERRENO

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

**foglio 29, particella 1007, piano T, comune Valvasone, categoria A/3, classe 1,
consistenza 9 vani, superficie 225, rendita € 399.74**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Nella planimetria allegata è ancora presente il pollaio e il wc nell'edificio accessorio, la parte aggiudicataria dovrà provvedere alla variazione catastale con la pratica pregeo e docfa per regolarizzare la scheda.

Identificativo corpo: Terreno residenziale.

residenziale sito in via Trento

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

**sezione censuaria Valvasone, foglio 29, particella 442, qualità semin.arbor., classe 2,
superficie catastale 960, reddito dominicale: € 10.91, reddito agrario: € 6.94**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli edifici si trovano nella periferica di Valvasone.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista

Attrazioni storiche: centro di Valvasone

Principali collegamenti pubblici: Autobus

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Valvasone (PN), via Trento

Occupato dal debitore

Note: In questo momento l'immobile risulta libero.

Identificativo corpo: Terreno residenziale

residenziale sito in Valvasone (PN), via Trento

Occupato dal debitore

Note: Il terreno di fatto è usato come pertinenza dell'abitazione.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 6274/1128; Importo ipoteca: € 240.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2008 ai nn. 20787/4022; Importo ipoteca: € 360.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/04/2014 ai nn. 3780/503; Importo ipoteca: € 300.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2017 ai nn. 15018/2784; Importo ipoteca: € 200.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 11/05/2016 ai nn. 1966/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8360/5662.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Cuneo in data 10/03/2015 ai nn. 447; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/07/2018 ai nn. 11639/1828; Importo capitale: € 68.619,61.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e al terreno residenziale

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione
sito in Valvasone (PN), via Trento

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non verificate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: E' stato redatto il certificato di prestazione energetica in quanto era assente al momento del sopralluogo

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno residenziale

residenziale sito in Valvasone (PN), via Trento

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non verificate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/01/1974 al 10/12/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 38/525; trascritto a Pordenone, in data 11/06/1976, ai nn. 5273/4923.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 07/06/2001, ai nn. 74/945; trascritto a Pordenone, in data 20/11/2001, ai nn. 17126/12183.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nuda proprietaria dal 18/03/2008 al 29/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 18/03/2008, ai nn. 51576/18108; trascritto a Pordenone, in data 16/04/2008, ai nn. 6273/4304.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione d'usufrutto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e al terreno residenziale.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie riferite a questo immobile. L'immobile è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Terreno residenziale**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno residenziale**15.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 31
Zona omogenea:	B1 "residenziali di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	n.t.a (All.1)
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:	mc/mq 1.00
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	8.50 ml.

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 31
Zona omogenea:	B1 "residenziali di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	n.t.a (All.1)
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:	mc/mq 1.00
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	ml. 8.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	960 mc

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Il compendio immobiliare consiste in una porzione di fabbricato bifamiliare del tipo colonico (foto 28-29-30-31) e di un accessorio (foto 32-33-34-35), insistenti in un lotto recintato e provvisto di cancello carraio, con accesso dal mappale 537. A sua volta i mappali limitrofi 308-305-770-771 sono accessibili dal lotto esecutato, mappale 1007. Anche il mappale esecutato 442 è accessibile dal mappale 1007. Si precisa che l'accesso e il cortile sono condivisi con altra proprietà non esecutata.

Distribuzione interna:

L'abitazione è distribuita su tre piani suddivisa al piano terra con un soggiorno (foto 42-43), una cucina (foto 44) con annesso secchiaio (foto 45), una cantina (foto 46), un bagno (foto 47-48) e un ripostiglio (foto 50). Dal disimpegno (foto 49) si accede al vano scale (foto 51) ove al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere (foto 53-54-55-56) e un corridoio ove è presente una scala a giorno (foto 52) per l'accesso al piano secondo ove si trova soffitta suddivisa in due stanze (foto 57-58-59-60).

L'accessorio esterno all'abitazione è attiguo ad un altro fabbricato ed è suddiviso al piano terra con quattro depositi (foto 36-37-40) mentre al piano primo si trovano due locali un tempo usati come granaio-fienile (foto 38-39). Si fa presente che una porzione del deposito più grande al piano terra è in uso al vicino tramite la costruzione di una parete divisoria accessibile solo dal mappale limitrofo. Si dovrà provvedere alla rimozione di questa parete per ripristinare lo stato di diritto (foto 41).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **537,37**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è una porzione di una vecchia casa colonica, ben conservata ma con le finiture originarie dell'epoca della costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Muratura portante in sasso e mattoni pieni;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Parte in intonaci al civile tinteggiati e parte a vista;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro.
- Davanzali e soglie intonacate;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e fintegee di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in marmette al piano terre, nel bagno sono in piastrelle, al piano primo sono in linoleum, al piano secondo in tavolato di legno;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico è sottotraccia ;
- E' sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	116,70	€ 400,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	97,00	€ 400,00
Soffitta abitazione	sup reale lorda	0,50	58,35	€ 400,00
Accessorio piano terra	sup reale lorda	0,35	41,50	€ 400,00
Accessorio piano primo	sup reale lorda	0,20	17,68	€ 400,00

331,23

Descrizione: **Terreno residenziale**

Trattasi di un terreno adiacente al mappale 1007 che di fatto è destinato ad area pertinenziale l'abitazione (foto 62-63). E' di forma regolare, attualmente accessibile tramite il mappale 1007. Non è stata reperita nessuna servitù trascritta ove si evince che il lotto possa essere accessibile autonomamente dalla pubblica via tramite il mappale 537.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **960,00**Condizioni generali dell'immobile: il lotto è destinato a area di pertinenza dell'abitazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno residenziale	sup reale lorda	1,00	960,00	€ 20,00

960,00

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di

grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione e con il terreno non autonomamente accessibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Valvasone-Arzene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2018/19 F.I.M.A.A.;

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

min. € 550,00 / max € 750,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

min. € 400,00 / max € 800,00 (F.I.M.A.A.).

16.2 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.492,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	116,70	€ 400,00	€ 46.680,00
Abitazione piano primo	97,00	€ 400,00	€ 38.800,00
Soffitta abitazione	58,35	€ 400,00	€ 23.340,00
Accessorio piano terra	41,50	€ 400,00	€ 16.600,00
Accessorio piano primo	17,68	€ 400,00	€ 7.072,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 132.492,00

Valore Corpo € 132.492,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 132.492,00

Valore complessivo diritto e quota € 132.492,00

Terreno residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno residenziale	960,00	€ 20,00	€ 19.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.200,00
Valore Corpo	€ 19.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.200,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	331,23	€ 132.492,00	€ 132.492,00
Terreno residenziale	residenziale	960,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00

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%) € 22.753,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **130.954,40**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **130.900,00**



Azzano Decimo, 31-08-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo