

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **309/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED],
sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 37, particella 451, qualità seminativo,
classe 2, superficie catastale 651, reddito dominicale: € 7.23, reddito agrario: €
4.54, [REDACTED], sezione
censuaria Sesto al Reghena, foglio 37, particella 428, qualità seminativo, classe
2, superficie catastale 143, reddito dominicale: € 1.59, reddito agrario: € 1.00

2. Possesso

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: Comune di Sauris

5. Comproprietari

Beni: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Mure - Mure - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Terreno

Prezzo da libero: € 12.300,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il terreno è coltivato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Udine in data 25/03/2017 ai nn. 3; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/04/2017 ai nn. 5345/3653.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: ordinanza di condanna; A rogito di Tribunale di Udine in data 05/10/2017 ai nn. 2415/2017; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/12/2017 ai nn. 15959/2080; Note: con l'ordinanza n. 2415/17 de 05.10.2017, il sequestro si converte in pignoramento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 20/08/1992.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/08/1992 al 17/06/2011. In forza di denuncia di successione; registrato in data 25/08/2010

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/06/2011 al 23/11/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cosimo Cavallo, in data 17/06/2011; registrato a Udine, in data 21/06/2011, ai nn. 9308; trascritto a Pordenone, in data 23/06/2011, ai nn. 9456/6506.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/11/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cosimo Cavallo, in data 23/11/2011, ai nn. 60266/15700; registrato a Udine ai nn. 16752/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Terreno residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 42 approvata il 07/06/2017 n. 23
Zona omogenea:	B2 "area residenziale di completamento soggetta a planivolumetrico e convenzione/atto d'obbligo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	secondo le prescrizioni del p.r.g.
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	tutta

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Trattasi di un terreno coltivato a erba medica che non evidenzia le linee dividenti operate con il frazionamento. Prospiciente la strada comunale che risulta essere in realtà un tratturo che evidenzia un transito limitato ed agricolo, che risulta in cattivo stato di manutenzione. La realizzazione dell'edificabilità del fondo è subordinata alla realizzazione delle principali opere di urbanizzazione quali la strada di accesso e l'allaccio alle principali reti tecnologiche. E' necessario inoltre la convenzione con il comune di Sesto al Reghena con la quale definire tali opere di urbanizzazione che dovranno interessare anche gli altri lotti, di altra proprietà, che costituiscono l'ambito unitario ricadente nella zona B2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **794,00** di cui mq. 143,00 da destinare a strada di accesso e mq. 651,00 costituenti il lotto edificabile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lotto da adibire a strada	sup reale netta	1,00	143,00	€ 10,00
Lotto residenziale	sup reale netta	1,00	651,00	€ 20,00

794,00

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 del bene stimato, 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 terreno con adiacente un terreno che consente l'accesso, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, 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 Sesto al Reghena.

8.2 Valutazione corpi:

A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto da adibire a strada	143,00	€ 10,00	€ 1.430,00
Lotto residenziale	651,00	€ 20,00	€ 13.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.450,00
Valore Corpo	€ 14.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.450,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno residenziale	794,00	€ 14.450,00	€ 14.450,00

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%) € 2.167,50

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: € **12.300,00**



Azzano Decimo il 31-08-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus