

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2021

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto n° 02 –
Terreno edificabile**

Perito estimatore: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Tagliamento SNC - Rosa di San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 02 - Terreno edificabile

Corpo: Terreno edificabile

Categoria:

Dati Catastali:

1) [REDACTED] sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 14, particella 189, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 4 are 80 ca, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,12.

2) [REDACTED] sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 14, particella 190, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 8 are 20 ca, reddito dominicale: € 9,32, reddito agrario: € 5,93.

2. Possesso

Bene: Via del Tagliamento SNC - Rosa di San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 02 - Terreno edificabile

Corpo: Terreno edificabile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Tagliamento SNC - Rosa di San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 02 - Terreno edificabile

Corpo: Terreno edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

8. Prezzo

Bene: Via del Tagliamento SNC - Rosa di San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 02 - Terreno edificabile

Prezzo da libero: € 51.000,00

Prezzo da occupato: € --

Immobile in **San Vito Al Tagliamento (PN)**

Località **Rosa**

Via del Tagliamento SNC

Lotto: 02 - Terreno edificabile

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: Terreno edificabile.

Localizzato in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078 frazione: Rosa,
Via Rosa SNC

Note: Terreno edificabile a destinazione residenziale.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 14, particella 189, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale 4 are 80 ca, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,12

Derivante da: Decreto del 05.03.2008. Trascrizione in atti dal 19.03.2008. Repertorio n. 67 Rogante: Tribunale di Pordenone - Decreto di trasferimento immobili.

Confini: Corso d'acqua la Roia, particelle 190, 706 Foglio 14, Strada Comunale Via Rosa.

2) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 14, particella 190, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 8 are 20 ca, reddito dominicale: € 9,32, reddito agrario: € 5,93

Derivante da: Decreto del 05.03.2008. Trascrizione in atti dal 19.03.2008. Repertorio n. 67 Rogante: Tribunale di Pordenone - Decreto di trasferimento immobili.

Confini: Corso d'acqua la Roia, particella 189 Foglio 14, Strada Comunale Via Rosa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova collocato in località Rosa di San Vito al Tagliamento, Via Rosa SNC. L'immobile pignorato è costituito da un terreno edificabile in zona residenziale (B/2) adiacente alla strada di Via Rosa. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale e sono presenti alcune attività commerciali e con una disponibilità adeguata di parcheggi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: San Vito al Tagliamento centro storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nota Agenzia Entrate di Pordenone, comunicazione pec del 21.01.2021. In capo al contribuente in oggetto [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti (allegato 8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giorgio Maraspin di Pordenone in data 26/11/2010 ai nn. 81643/21974; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2010 ai nn. 17987/3589; Importo ipoteca: € 580.000,00; Importo capitale: € 290.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 10/02/2020 ai nn. 184 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2020 ai nn. 2986/2176.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno edificabile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dovute.

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:

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 30/09/1993 al 05/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, in data 30/09/1993, ai nn. 53039; trascritto a Pordenone, in data 13/10/1993, ai nn. 8424/10922.

Note: Atto di compravendita relativo all'immobile di cui al Foglio 14 Mappale 266 Sub.3.

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 30/09/1993 al 05/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, in data 30/09/1993, ai nn. 53039; trascritto a Pordenone, in data 13/10/1993, ai nn. 8423/10921.

Note: Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Foglio 14 Mappale 269 Sub.4; Foglio 13 Mappali 189, 190.

Proprietario: [REDACTED] dal 05/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Tribunale di Pordenone, in data 05/03/2008, ai nn. 67/2; trascritto a Pordenone, in data 18/03/2008, ai nn. 3142/4528.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreni ineditati caratterizzati da assenza di pratiche edilizie.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 Destinazione residenziale

Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 70 Articolo 13 N.T.A. Zona omogenea B.
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:	1,5 mc / mq.
Rapporto di copertura:	40 %
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Immobile soggetto a vincolo acqua pubblica e fascia di rispetto D. Lgs. 42 / 2004 art. 142 comma 1 lettera c) - corso d'acqua La Roia.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Presente Certificato di Destinazione Urbanistica del 26.01.2021 (allegato 6).

Descrizione: di cui al punto **Terreno edificabile**

Data le caratteristiche degli immobili, il compendio dei beni pignorati viene suddiviso in lotto n° 1 e lotto n° 2.

Il presente lotto n° 2 è costituito da un terreno edificabile di forma irregolare trapezoidale attualmente non coltivato e occupato da piante arboree di medio fusto e piante arbustive spontanee. L'accesso principale all'area può avvenire tramite la futura realizzazione di un accesso carraio da Via Rosa. All'interno del lotto sono presenti alcuni manufatti in pietra per giochi d'acqua a servizio del ristorante Griglia d'Oro durante il periodo di attività del locale. Attualmente l'accesso pedonale è possibile attraverso un ponte pedonale per terreni confinanti di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.300**.

Condizioni generali dell'immobile:

L'area edificabile si presenta in buone condizioni senza necessità di sistemazioni idrauliche o di riporti di materiale per mantenere lo stato orografico presente.

E' necessaria la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali:

- ✓ l'adeguamento delle strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale del lotto edificabile;
- ✓ gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- ✓ i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- ✓ la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- ✓ la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici;
- ✓ la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- ✓ la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- ✓ la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle

strade pubbliche e d'uso pubblico;

✓ gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva del terreno edificabile. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 25/03/2021 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dei subalterni principali e delle pertinenze sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Foglio 14 Mappali 189, 190 San Vito al Tagliamento. Terreno edificabile.	Superficie reale lorda, mq	1.300	1,00	1.300	€ 46,15
			TOTALE, MQ	1.300	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio analitico di stima adottato per la stima del valore dell'area edificabile è il valore di trasformazione, utilizzato per la stima delle aree edificabili e degli immobili oggetto di futura trasformazione. Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno edificabile sarà determinato in funzione della trasformazione edilizia che un imprenditore di ordinarie capacità potrà attuare in relazione alle destinazioni e ai vincoli previsti dal piano urbanistico vigente. Il criterio di stima del valore di trasformazione si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e dalle spese sostenute.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone

San Vito al Tagliamento;

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune San Vito al Tagliamento Zona periferia D1 Borgate conurbate (Rosa) Semestre 02/2020; Destinazione residenziale Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 1.000 a 1.300 € per mq. Stato di conservazione normale.

2) Borsino F.I.M.A.A. edizione 2019 / 2020 zona San Vito al Tagliamento periferia (nuovo) - Quotazione da € 1.350 a € 1.550 per mq per edifici residenziali.

8.2 Valutazione corpi:

Terreno edificabile.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.000,00.

Il criterio analitico di stima adottato per la stima del valore dell'area edificabile è il valore di trasformazione, utilizzato per la stima delle aree edificabili e degli immobili oggetto di futura trasformazione. Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno edificabile sarà determinato in funzione della trasformazione edilizia che un imprenditore di ordinarie capacità potrà attuare in relazione alle destinazioni e ai vincoli previsti dal piano urbanistico vigente. Il criterio di stima del valore di trasformazione si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e dalle spese sostenute.

Il valore di trasformazione viene ottenuto dalla formula di seguito riportata:

$$V_t = \sum V_i - (C_i + P)$$

dove:

V_t = valore di trasformazione = valore dell'area edificabile;

V_i = valore di mercato post trasformazione degli immobili a destinazione residenziale;

C_i = totale dei costi necessari alla trasformazione dell'area;

P = profitto dell'imprenditore.

Elenco dei costi di trasformazione:

- 1) costo di costruzione degli immobili;
- 2) spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 3) spese generali e di progettazione e imprevisti;
- 4) oneri finanziari per la realizzazione degli immobili.

Tempo di realizzo: 2 anni

Tasso di interesse 3,0 %.

Parametri tecnici ed edilizi:

Superficie territoriale totale dell'area (S.T.): 1.300 mq,

Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): 1,5 mc / mq,

Volume utile (V.U.) massimo: 1.950 mc,

Superficie utile (S.U.) a destinazione residenziale di progetto: 450 mq.

Da una ricerca eseguita presso alcuni operatori del settore fondiario e dall'analisi dei dati raccolti e adeguati in base alle caratteristiche intrinseche degli immobili da realizzare nonché del tipo e della durata dell'intervento, si prevede che:

- ✓ il prezzo di vendita per i fabbricati con destinazione residenziale sia di 1.800,00 € per mq;
- ✓ il costo di costruzione per i fabbricati con destinazione residenziale sia di 1.300,00 € per mq;
- ✓ spese di urbanizzazione primaria: 31,09 € per mq (da tabelle oneri fornite da Comune di San Vito al Tagliamento - Ufficio Tecnico).

Di seguito vengono descritte analiticamente le voci di ricavo e di costo per la determinazione del valore di trasformazione dell'area.

Ricavi		mq	€ per mq	Totale
	Residenziale	450	1800	810.000,00
Ricavo totale vendita immobili a destinazione residenziale (A)				810.000,00
Costi				
	Residenziale	450	1300	585.000,00
	Onorari per progettazione	5%		29.250,00
	Spese di taglio alberi e asportazione ceppaie			3.000,00
	Spese Generali e Imprevisti	3%		17.550,00
	Profitto	10%		58.500,00
	Oneri finanziari	3,00%	interesse 2 anni	45.996,43
	Spese di Urbanizzazione Primaria	31,09 € per mq superficie residenziale		13.990,50
	Costi di realizzazione			750.286,93
Costo totale di realizzazione immobili a destinazione residenziale				750.286,93
Valore Area edificabile, (A) - (B) = Ricavo totale - Costo totale =				59.713,07
Valore Area edificabile € 59.713,07 arrotondato a € 60.000,00, ovvero 46,15 € per mq				

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 14 Mappali 189, 190. Terreno edificabile.	1.300,00	€ 46,15	€ 60.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 60.000,00
Valore corpo			€ 60.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda, mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile	Terreno Edificabile Foglio 14 Part. 189, 190.	1.300	€ 60.000,00	€ 60.000,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 9.000,00
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:	€ 51.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Pordenone (PN), 24.05.2021

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch