
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **274/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434521350
Fax: 0434521350
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED] con sede in [REDACTED], sezione censuaria ROVEREDO IN PIANO (PN), foglio 12, particella 451

2. Possesso

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotti: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Comproprietari: --

6. Misure Penali

Beni: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno edificabile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: lotto terreno edificabile in via Julia a Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 37.293,75

Prezzo da occupato: € --

Beni in Roveredo In Piano (Pordenone)
Località/Frazione --
via Julia - lotto terreno edificabile

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 - Terreno edificabile.

residenziale sito in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080 frazione: --, via Julia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:--

Note: Ulteriori informazioni sono presenti in Visura CC.II.AA. di Pordenone della Società debitrice, All.n.8.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED], sezione censuaria ROVEREDO IN PIANO (PN), foglio 12, particella 451

Derivante da: COMPRAVENDITA DEL 28.12.2005 REP.33252/7003, REGISTRATO A PORDENONE IL 02.01.2006 (ERRONEAMENTE INDICATO 2005) AL N.34 MOD.1T ED IVI TRASCRITTO IL 03.01.2006 AI NN.RI 189/119.

Confini: PARTITA 2663. CONFINI in senso orario a partire da nord nel Fg.12: - nord- est: particella n.450, salvo se altri; - sud-est: particella 402, salvo se altri; - sud-ovest: pubblica strada via Julia, salvo se altri; - nord-ovest: strada cieca laterale nord di via Julia, salvo se altri.

Note: Si segnala errore per l'anno di registrazione indicato 2005 in luogo di 2006.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: --

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio consistente in lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale è situato nel comune di Roveredo in Piano (PN), in via Julia. Si colloca su fronte strada lato nord a, 2/3 ca di quest'ultima percorrendola verso nord, dopo abbandonata la SP7 che congiunge Pordenone (località Comina), con Aviano (PN). Via Julia procedendo lungo il senso di marcia indicato sfocia dopo 300 m ca dall'immobile in via XX Settembre, imboccata la quale si giunge dopo 150 m ca nel centro del comune identificabile col tratto della medesima che per precede piazza Roma di ulteriori 150 m ca. In questo tratto si concentrano le principali attività commerciali e direzionali (oltre che residenziali) del comune e dal quale a breve distanza si raggiungono Comune, area delle scuole, supermercato ecc. Via XX Settembre attraversa in larga parte Roveredo in Piano in direzione nord-sud. La zona di ubicazione del bene è prevalentemente residenziale con presenza di abitazioni sia

uni (largamente prevalenti) che plurifamiliari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi per i residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Polo Tecnologico. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate.

Attrazioni storiche: Non specificate.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato a Pordenone 7 km, Autostazione autobus e pullmans a Pordenone 7 km, Linea autobus da Pordenone.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo capitale: € 90.000,00

Rogito: notaio Luca Sioni in data 22/02/2006 ai nn. 33590 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/2006 ai nn. 4122 1018

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 27.279,90

Rogito: Tribunale di Pordenone in data 13/01/2011 ai nn. 69 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/01/2011 ai nn. 1507 203

Note: l'ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto di esecuzione.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore della massa dei creditori: contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili

Rogito: Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data [REDACTED] ai nn. 1698 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2014 ai nn. 12771 9497

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

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: Non Specificato.

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 Specificate.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], sede [REDACTED] già [REDACTED] [REDACTED] (io), proprietaria dal 03/08/1973 al 28/12/2005 (ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: notaio Simone Gerardi in data 03/08/1973 ai nn. 32464 - registrato a: Pordenone in data 16/08/1973 ai nn. 14283 II

Note: - Atto di compravendita in data 03.08.1973 rep. n.32464 notaio Gerardi, registrato a Pordenone il 16.08.1973 al n.14283 mod. II. Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.12 n.451 are 7.65. - Atto di trasformazione di società in data 08.05.2001 rep. n.29026 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 12.06.2001 ai nn.8918/6451. Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.12 n.451 are 7.65.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede Roveredo in Piano, proprietario dal 28/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di assegnazione

A rogito: notaio Luca Sioni in data 28/12/2005 ai nn. 33252 - trascritto a: Pordenone in data 03/01/2006 ai nn. 189 119

Note: Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.12 n.451 are 7.65.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:--

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 31 al P.R.G.C. vigente, approvata in data 12/01/2015 con delibera di C.C. n. 3, in vigore dal 05/03/2015.
Zona omogenea:	Maggior parte B1 – Zone di recente espansione; Minima parte altre zone di uso pubblico o interesse generale – Viabilità stradale esistente.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia Comune di Roveredo in Piano Originale / Copia adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26.03.2014 li, 19.04.2014 Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p> <p>Originale / Copia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 12.01.2015 li 05.03.2015 Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p> <p>VARIANTE N. 31 AL PRGC (ART. 63, C. 5, L.R. N. 5/2007 E S. M. I.)</p> <p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Redattore: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica - Edilizia Privata – Attività Produt. Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin Roveredo in Piano, 05.03.2015</p> <p>INDICE TITOLO I [riportato negli allegati al C.D.U.] – Norme Generali Art. 1 – Scopo delle norme – Elaborati del P.R.G.C. Art. 2 – Finalità della disciplina urbanistica Art. 3 – Terminologia urbanistica Art. 4 – Utilizzazioni degli indici Art. 5 – Opere di urbanizzazione TITOLO II - Attuazione del P.R.G.C. Art. 6 – Strumenti di attuazione del P.R.G.C. TITOLO III – Norme per le zone Art. 7 – Zonizzazione 9 Art. 8 – Zone – A – Zone di interesse storico ed artistico Art. 9 – A0 – Edifici soggetti a conservazione Art. 10 – A0 – Edifici di valore ambientale Art. 11 – A0 – Edifici con elevato grado di trasformazione Art. 12 – A2\A3\A4\A6</p>

– Zone di interesse storico ed artistico soggette a P.R.P.C. unitario Art. 13 – B0 – Zone di completamento del centro edificato Art. 14 – B0.1 – Zone di completamento tipologico **Art. 15 – B1 – Zone di recente espansione** Art. 16 – B2 – Zone di completamento con piani attuativi approvati Art. 17 – C – Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali Art. 17.bis – C.1 – Zone di espansione residenziale di tipo estensivo Art. 17.ter – C.2 – Zona di espansione residenziale soggetta ad attuazione ai sensi dell'art. 32, L.R. n. 5/2007 Art. 18 – D – Zone industriali e artigianali Art. 19 – D2 – Zone industriali e artigianali di scala comprensoriale e comunale Art. 20 – D2.1 – Zone con insediamenti industriali e artigianali esistenti con piano attuativo approvato Art. 21 – D3 – Zone con insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti Art. 22 – (*) Attività industriali e artigianali singole esistenti Art. 23 – D3.1 – Zona artigianale ed industriale esistente collegata con le attività estrattive esistenti e di progetto Art. 24 – D3.2 – Zona artigianale collegata alle attività di selezione e riciclo dei materiali Art. 25 – D4 – Insediamenti industriali per le attività estrattive esistenti e di progetto Art. 26 – E – Zone agricole Art. 27 – E2 – Zone agricole e forestali Art. 28 – E4 – Zone di interesse agricolo paesaggistico Art. 28.bis – E4.B – Zone di completamento estensivo in ambito rurale Art. 29 – E5 – Zone di preminente interesse agricolo Art. 30 – E5.1 – Zone agricole speciali Art. 31 – E5.2 – Zone agricole da risanare Art. 32 – H – Zone per attrezzature commerciali Art. 33 – H2 – Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale Art. 33 bis – H2.1 – Zone di parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2 Art. 34 – H3 – Zone con insediamenti commerciali singoli esistenti Art. 35 – H4 – Zone per impianti ricettivi Art. 36 – H5 - Zone per attrezzature sportive e ricreative Art. 37 – H6 – Zone per attività commerciali, direzionali e di servizio Art. 38 – P – Zone per servizi e attrezzature collettive Art. 39 – Zone P - Viabilità e trasporti Art. 40 – Zone P – Culto, vita associativa e cultura Art. 41 – Zone P – Istruzione Art. 42 – Zone P – Assistenza e sanità Art. 43 – Zone P – Verde, sport e spettacoli all'aperto Art. 44 – Zone P – Servizi tecnologici Art. 45 – Q - Zone di interesse ambientale Art. 46 – Q1 - Zone di verde privato di interesse collettivo Art. 47 – Q2 - Zone o singoli elementi di interesse naturalistico Art. 48 – Q3 - Zone di interesse storico-paesaggistico Art. 49 –

Q4 - Zone di verde privato vincolato Art. 50 –
Q5 - Zone di verde privato di rispetto Art. 51 –
Q6 - Zone di verde privato al servizio di attività
Art. 52 – R – Aree di servitù militari Art. 53 – Al-
tre zone di uso pubblico o interesse generale
Art. 54 – Zone per la viabilità stradale Art. 55 –
Zone di rispetto cimiteriale Art. 56 – Zone dei
corsi d'acqua Art. 57 – Aree di servitù per infra-
strutture irrigue Art. 58 – Zone strategiche per
la protezione civile Art. 59 – Zone per la viabili-
tà pedonale e ciclabile

TITOLO IV – Norme particolari Art. 60 – Pre-
scrizioni per la tutela dell'ambiente Art. 60 bis –
Recepimento prescrizione regionale su Relazio-
ne Geologica Art. 61 – Sottosuolo, cave e pozzi
Art. 62 – Discariche ed interramenti

TITOLO V – Altre definizioni e specificazioni
Art. 63 – Limiti di zona Art. 64 – Disposizioni va-
rie

TITOLO VI – Norme transitorie Art. 65 – Auto-
rizzazioni a lottizzare e concessioni edilizie di
data anteriore all'entrata in vigore delle pre-
senti norme. Raccordo tra le presenti norme e
le norme dei piani attuativi già approvati Art.
66 – Adeguamento della disciplina urbanistica -
edilizia

Allegato n. 1-Riusi ambientali: Norme finalizza-
te ai controlli (appr. con Variante n. 4)

Art. 15 – B1 – Zone di recente espansione

Riguardano zone totalmente o parzialmente e-
dificate corrispondenti a quella parte abitativa
del territorio di recente formazione.

ATTUAZIONE: diretta .

INTERVENTI CONSENTITI: 1. Interventi di cui
all'art. 4, L.R. n. 19/2009 e successive modifi-
che ed integrazioni;

USI COMPATIBILI : 1. Residenza e suoi ac-
cessori; 2. Servizi ed attrezzature sociali; 3.
Uffici pubblici e privati; 4. Pubblici esercizi
di bar, ristoranti e tavole calde, categoria VII
della tabella merceologica; 5. Artigianato di
servizio alla residenza; 6. Sono dichiarati
incompatibili territorialmente gli impianti di di-
stribuzione del carburante; 7. Attività com-
merciali al dettaglio.

INDICI E PARAMETRI: 1. Indice di fabbricabi-
lità fondiaria: mc.\mq, 0,65;
mc/mq 0,05 aggiuntivi all'indice di zona di cui
sopra, esclusivamente per interventi di nuova
realizzazione, ristrutturazione e/o ampliamento
di edifici, da certificare ai sensi del D. Lgs.
192/2005, D. Lgs. 311/2006 e successive modi-
fiche ed integrazioni, a condizione che, per le

unità immobiliari oggetto di intervento sia prevista o sia stata già realizzata l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nei limiti minimi di 1/20 della superficie utile abitabile o con dimensionamento almeno pari al 50% del fabbisogno annuale dell'impianto termico delle stesse unità; mc/mq 0,10 aggiuntivi all'indice fondiario di zona 0,65 mc/mq, esclusivamente per interventi di nuova realizzazione e/o ampliamento di edifici, da certificare ai sensi del D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che, per le unità immobiliari oggetto di intervento, sia prevista o sia stata già realizzata l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica di almeno 2,90 Kw di potenza per ogni unità. I suddetti indici aggiuntivi non sono cumulabili. 2. Rapporto massimo di copertura: mq\mq 0,25; 3. Altezza massima: m 7,50; 4. Numero dei piani fuori terra: massimo 2 più soffitta; 5. Distanza minima dalla strada: m 7,00. Nel caso di allineamenti precostituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini; 6. Distanza minima dai confini: 0,75 volte l'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00; per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRGC (18.12.1997), ai fini dell'eventuale richiesta di regolarizzazione edilizia, viene considerata accoglibile una distanza minore, purché rispettosa del Codice Civile; 7. Distanza tra edifici: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra edificio ed edifici antistanti; 7.bis. Distanza da manufatti: 6,00 m tra edificio e manufatto antistante, anche con parete finestrata di quest'ultimo, o tra due manufatti antistanti, fatta salva la distanza dai confini. Nell'ambito della stessa proprietà è possibile derogare dal rispetto della suddetta distanza minima dagli edifici; 8. Gli edifici esistenti possono essere adeguati agli standard igienici e funzionali, anche in deroga agli indici e parametri prescritti dal presente articolo limitatamente a: a) realizzazione di autorimesse o posti macchina coperti ad uso privato nella misura massima di 1mq.\10mc. di volume degli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, ferma restando la distanza minima dalla strada; b) realizzazione del primo servizio igienico nel caso il locale anzidetto manchi o non possa essere

	<p>realizzato all'interno dell'edificio; c) ampliamento di vani abitabili per il raggiungimento, in ogni unità abitativa, di livelli accettabili di funzionalità; per i quali si fa riferimento al D.P.G.R. 26\01\78 n.066\Pres., con vincolo di decennale incedibilità dell'immobile, ferma restando la distanza minima dalla strada, facendo riferimento al numero dei componenti il nucleo familiare residenti al momento della richiesta; nel caso di assenza di residenti si considera il numero di residenti pari a due; d) ampliamento "una tantum" di mc. 30 per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. (18.12.1997) la cui pertinenza ricade parzialmente in zona di vincolo cimiteriale, da realizzarsi comunque in zona esterna al vincolo cimiteriale. 9. Sugli edifici esistenti aventi usi diversi da quelli previsti nel presente articolo sono consentite unicamente interventi di manutenzione edilizia così come definiti dall'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. 10. Le aree da riservare a parcheggi per esercizi commerciali sono regolamentate dall'art.16 del DPGR n.0126\Pres. del 20.04.1995. 11. E' possibile la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del titolo autorizzativi.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.65-0.70-0.75 m3/m2 in relazione al tipo di intervento come sopra specificato (art.15, Titolo III delle NTA).
Rapporto di copertura:	max 0.25 m2/m2
Altezza massima ammessa:	7.5 m

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: residenziale di cui al punto A - Terreno edificabile

L'immobile pignorato è terreno edificabile situato in comune di Roveredo in Piano (PN). Esso è esattamente ubicato in via Julia che è una direttrice principale di accesso al centro comunale, una volta abbandonata via Pionieri dell'Aria, tratto della SP7 Pordenone (località Comina) - Aviano. Il terreno ricade Urbanisticamente in Zona B1 - Zone di recente espansione per la maggior parte e per parte minima per altre zone di uso pubblico o interesse generale - Viabilità stradale esistente (marciapiede). Il terreno è fronte strada su lato sud-

ovest verso la predetta pubblica via Julia, con relativo marciapiede lungo il quale vi è recinzione a paletti metallici e rete. Oltre che con via Julia confina con laterale nord-ovest cieca e con le particelle 450 e 402 rispettivamente a nord-est e sud-est del lotto. La superficie catastale è di 765 m². In base all'indice edificatorio previsto (e pari a 0.65 m³/m², elevabile a 0.70 sino a 0.75 a precise prestabilite condizioni delle NTA) consentono di edificare teoricamente poco meno di 500 m³ (497 m³ per l'esattezza), fatti salvi i vincoli di distanze da strade, confini e fabbricati. L'utilizzo della predetta piena volumetria va dunque verificata. Se completamente sviluppabile permette di costruire una singola abitazione o forse anche bifamiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: --

Superficie complessiva di circa mq **765 catastali**.

Il terreno risulta di forma abbastanza regolare assimilabile a rettangolo di lati m (20-23) X m (35-38) ca ed Orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente: non visibile e indeterminabile in assenza di scavo o apposita indagine geologica.

Sistemazioni agrarie: --

Sistemi irrigui presenti: no.

Colture erbacee: prato.

Colture arboree: presenza di alcune essenze arboree lungo il perimetro del lotto.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno si presenta in discrete condizioni, pur essendo visibile un certo stato di abbandono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza in termini di superficie catastale è di 765 m². Vi sono tuttavia tutta una serie di vincoli da rispettare in termini di distanze (dalle strade, dai confini, dai fabbricati ecc.) che vanno verificati contestualizzando nel lotto per la futura progettazione dell'ipotetico fabbricato e relativa volumetria realmente sviluppabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup catastale	765,00	1,00	765,00
		765,00		765,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Non esistendo quotazioni di O.M.I. e Borsini F.I.M.A.A. e FIAIP si sono reperiti dati da più fonti: tecnico di settore dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone - Agenzia del Territorio; professionisti del luogo ed agenzie immobiliari locali e non, operatori di settore e annunci immobiliari in subordine. Il criterio è quindi riconducibile al classico sintetico comparativo parametrico nel caso specifico privo di coefficienti di riduzione in relazione alla destinazione d'uso e applicato direttamente alla superficie catastale (non verrà quindi come per i fabbricati predeterminata una superficie commerciale da moltiplicare per il prezzo unitario).

8.2 Fonti di informazione:

Tecnico di settore dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone - Agenzia del Territorio; professionisti del luogo ed agenzie immobiliari locali e non, operatori di settore e annunci immobiliari in subordine. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). In relazione alle fonti sopracitate ed in base alla destinazione di P.R.G.C. prevista ed alla posizione e sagoma del lotto risultava appropriato un prezzo compreso nel range di 60,00 - 70,00 €/m².

8.3 Valutazione corpi:**A - Terreno edificabile.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	765,00	€ 65,00	€ 49.725,00

Valore corpo	€ 49.725,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.725,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno edificabile		765,00	€ 49.725,00	€ 49.725,00

8.4 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%)	€ 12.431,25
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.293,75
---	-------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 37.293,75

Allegati

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 17.06.2015. Allegato 2 Fotografie del compendio alla data di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. Allegato 3 Documentazione catastale del compendio. Allegato 4 Coordinate urbanistiche. • Certificato di destinazione urbanistica e Allegato al CDU; Allegato 5 Titolo di provenienza. Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli. Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione. Allegato 8 Visura Ordinaria Società di persone della CCIAA di Pordenone.

Data generazione:

07-08-2015 11:08:50

L'Esperto alla stima
Paolo Savoia



VIS. 014 (1.00 euro)

Comune: ROVEREDO IN PIANO
 Foglio: 12
 Richiedente: SAVOIA

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Mag-2015 12:51
 Prot. n. PNO48795/2015

I Particella: 451