

All'Illustrissimo Signor GIUDICE
Dott. Enrico MANZON
DEL Tribunale di Pordenone

RELAZIONE PERITALE

Nella Causa Esecuzioni Immobiliari iscritta al N. 61/04
Promossa da
INTESA GESTIONI CREDITI S.P.A.

CONTRO

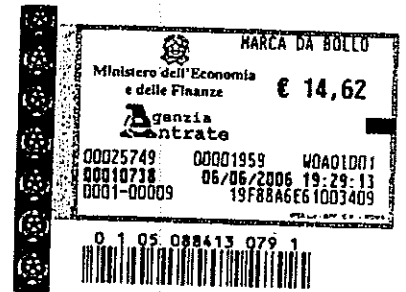
In Punto : STIMA BENI IMMOBILI.

Il sottoscritto p.i. Mauro De Marco libero professionista con Studio in Pordenone, via Levade, 32, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della provincia di Pordenone posizione n°346 ed all'albo dei Periti presso il Tribunale di Pordenone ai sensi dell'art. 67 delle norme di attuazione del Nuovo Codice di Procedura Penale, compariva innanzi al Dott. Maria Luisa SPERANDEO Notaio delegato al compimento delle operazioni previste dall'art. 591-bis c.p.c. dal G.I. dott. Enrico MANZON del tribunale di Pordenone per l'affidamento dell'incarico di C.T.U. nella vertenza a margine .

Prestato giuramento di rito, riceveva il seguente incarico e quesito:

VEDASI QUESITO IN COPIA ALLEGATO (A).

In ottemperanza del mandato ricevuto, esaminati i documenti di causa, dove si evidenziava che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovavano in due comuni e precisamente nel Comune di Brugnera e nel Comune di Fontanafredda, il giorno 19/05/2006 alle ore 15.00 il sottoscritto si trasferiva, prima presso parte degli immobili oggetto di perizia, in via Santissima Trinità, 18 a Brugnera, residenza della madre



[redacted] non presente nell'edificio (trasferita a Fontanafredda (PN)
presso la figlia [redacted]

L'immobile è fronte strada alla via Santissima Trinità, 18 a Brugnera,
con accesso dall'edificio di residenza attraverso un passo carraio aperto,
procedevo al sopralluogo dell'immobile.

DESCRITTIVO

COMUNE DI BRUGNERA

Il "bene" oggetto dell'esecuzione risulta essere un terreno con una
superficie catastale di mq. 1740.00 comprensivo di un deposito di mq.
20.00 posto posteriormente alla abitazione unifamiliare (foto1-6) ad uso
residenziale, di [redacted].

Catastalmente l'immobile è riconosciuto al Foglio 23 del comune di
Brugnera con il mappale numero 229/456, con superficie totale di mq.
1740,00, dove insiste l'edificio deposito C/2 classe 1°. (allegati B)

L'IMMOBILE RISULTA ACQUISTATO CON ATTO DEL 03/01/68
Rep. 100664 Registrato a Pordenone il 22/01/1968 al n. 188.(allegato C)

Proprietà:

[redacted]
[redacted]
proprietaria per 1000/1000.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'area censita al foglio 23
mappale 229/ 456 ricade in zona B2 di completamento intensivo, con
notevole potenzialità edificatorie (allegato D).

COMUNE DI FONTANAFREDDA

I rimanenti immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di
Fontanafredda e sono rispettivamente due locali commerciali con
deposito posto su edificio condominiale in via Carducci, 38 edificato su
area condominiale di mq. 1050.00. Catastalmente riconosciuti in
Comune di Fontanafredda al Foglio 41 mapp. 379 (allegatoE) sub 4

Immobile è riconosciuto al Foglio 23 del comune di Brugnera con il mappale numero 229/456, con superficie totale di mq. 1740,00, dove insiste l'edificio deposito C/2 classe 1°.

Come si rileva anche dal Certificato Destinazione Urbanistico allegato il valore fondamentale è dato esclusivamente dalla potenzialità edificatoria dell'area (mc. Realizzabili 4350.000 circa), pertanto nella valutazione complessiva escluderei il valore del deposito C/2 (necessaria probabilmente la futura demolizione) conglobato ampiamente nel valore intrinseco dell'area.

TERRENO EDIFICABILE

MQ. 1740.00 * 200,00 €/MQ €. 348.000,00

COMUNE DI FONTANAFREDDA

Comune di Fontanafredda al Foglio 41 mapp. 379 sub 4 piano terra cat. C/1 cl. 5 mq. 25 R.C. 419.62; sub 5 piano terra cat. C/1 cl. 5 mq. 25 R.C. 419.62; sub 14 piano scantinato cat. C/2 cl. 1 mq. 33 R.C. 28.97.

NEGOZI

MQ. 50.00 * 900,00 €/MQ €. 45.000,00

DEPOSITO

MQ. 33 * 400,00 €/MQ €. 13.200,00

VALORE LOCALI COMMERCIALI €. 58.200,00

EDIFICIO RESIDENZIALE

Comune di Fontanafredda al Foglio 39 mapp. 413 piano T-1-2-3; edificato su area di mq. 300.00.

Abitazione mq. 205.00 * €. 1000,00= €. 205.000,00

Pertinenza esterna mq. 200.00 * €. 50,00= €. 10.000,00

VALORE EDIFICIO RESIDENZIALE €. 215.000,00

VALORE TOTALE STIMATO **€. 621.200,00**

(seicentoventiunmiladuecento/00€.)

QUOTA DI PROPRIETA'

La quota di proprietà degli immobili risultano come segue;

COMUNE DI BRUGNERA

Catastalmente l'immobile è riconosciuto al Foglio 23 del comune di Brugnera con il mappale numero 229/456, con superficie totale di mq. 1740,00, dove insiste l'edificio deposito C/2 classe 1°.

[REDACTED]
[REDACTED]

proprietaria per 1000/1000.

TERRENO EDIFICABILE €. 348.000,00

COMUNE DI FONTANAFREDDA

Comune di Fontanafredda, due locali commerciali con deposito posto su edificio condominiale in via Carducci, 38 edificato su area condominiale di mq. 1050.00. Catastalmente riconosciuti in Comune di Fontanafredda al Foglio 41 mapp. 379 sub 4 piano terra cat. C/1 cl. 5 mq. 25 R.C. 419.62; sub 5 piano terra cat. C/1 cl. 5 mq. 25 R.C. 419.62; sub 14 piano scantinato cat. C/2 cl. 1 mq. 33 R.C. 28.97.

VALORE LOCALI COMMERCIALI €. 58.200,00

[REDACTED] proprietaria per ¾) €. 43.650,00

[REDACTED] proprietaria per 1/4) €. 14.550,00

EDIFICIO RESIDENZIALE

Comune di Fontanafredda al Foglio 39 mapp. 413 piano T-1-2-3;

3



4



5



6

