

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **232/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
19-11-2014

Giudice delle

esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
COMUNE DI PINZANO (PN)
Lotti 001 - CASA CON RUSTICO
FG. 12 MAPP. 1054
002 - TERRENO
FG. 12 MAPP. 895
003 - TERRENO
FG. 12 MAPP. 902**

Esperto alla stima: **Geom. Renza Borean**

Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W

Partita IVA: 00244570933

Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia

telefono: 0434.870341

fax: 0434.870341

e-mail: renza.borean@fiscali.it

pec: renza.borean@geopec.it

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Valeriano** Via Umberto I - Fg. 12

Lotto: 001 CASA CON RUSTICO MAPP. 1054

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CASA CON ACCESSORI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in:
Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Valeriano, Via Umberto I

Quota e tipologia del diritto
50/100 di - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto
50/100 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

foglio 12, particella 1054, subalterno 1-2., scheda catastale 0399521 prot.
205 del 20.04.1971

Confini:mappali 891, 1758, 888, 2030 e 762.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una casa di civile abitazione disposta su quattro piani (piano rialzato zona giorno e notte, piano intermedio bagno, piano seminterrato cantina, primo piano soffitta) e annesso rustico su due piani (piano terra portico e ex stalla, piano primo ex fienile) e legnaia al P.T., corte pertinenziale, il tutto censiti al mappale 1054.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Importanti centri limitrofi: Pinzano

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),

Libero

Note: L'immobile risulta libero da più di 10 anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000,00 - Importo capitale: € 9419,49 iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15813 R.P. n. 2282

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 - Importo capitale: € 11962,27 iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15814 R.P. n. 2283

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 35000,00 - Importo capitale: € 33182,46 iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15815 R.P. n. 2284

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro derivante da Pignoramento Immobili Trascritto a Pordenone in data 05/12/2013 R.G. n.16211R.P. n.11603

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Certificato energetico redatto dall'arch. Mauro Cozzi in data 15.09.2014. L'edificio ad uso abitazione appartiene alla classe energetica "G ". Per quanto riguarda il rustico, non c'è alcun certificato APE perché non è riscaldato ed è aperto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **ante ventennio al 24/10/1994** In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **24/10/1994 al 15/11/2004** In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 19/06/1996 ai nn. 7357-5374

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/11/2004 al attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 12/12/2005 ai nn. 21040-13347

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:** C.E. senza numero, del 29.01.1951

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/1951

Abitabilità/agibilità in data 26/03/1954 al n. di prot. PRATICA N. 3

Identificativo: Pratica Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione civile abitazione con intervento pubblico L.R. n. 30/77

Presentazione in data 29/09/1978

Rilascio in data 24/10/1978 al n. di prot. 4251

Identificativo: Pratica Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: Posa di serramenti in alluminio anodizzato esterni ai serramenti già esistenti

Presentazione in data 16/11/1985

Rilascio in data 08/01/1986 al n. di prot. 6848/85

Identificativo: Pratica Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Recinzione parziale del lotto

Presentazione in data 02/01/2006

Rilascio in data 05/01/2006 al n. di prot. 09 denuncia n. D/2006/1

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera CC n. 39 del 02/08/2011
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.2 di completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 1.20 mc/mq
Rapporto di copertura:	max 0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	max 8.50 m

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]**
CASA CON ACCESSORI

Trattasi di un immobile ad uso civile abitazione disposto su quattro piani (piano rialzato: zona giorno e notte composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, vano scala; piano intermedio: bagno; piano seminterrato: due cantine; primo piano: soffitta) e annesso rustico su due piani (piano terra portico ed ex stalla, piano primo ex fienile) e legnaia al P:T., corte pertinenziale, il tutto censiti al mappale 1054.

Costruita in economia negli anni '50, la casa è stata abitata fino alla morte dell'usufruttuaria [REDACTED]. Successivamente la allora proprietaria [REDACTED] ha occupato ancora l'abitazione per qualche anno e poi si è trasferita dalla figlia e nel 2004 è deceduta. Dopo di allora l'immobile è rimasto privo di qualsiasi opera di manutenzione e/o pulizia, riducendosi allo stato odierno.

L'immobile è stato ristrutturato nel 1978 usufruendo delle agevolazioni previste con la Legge Regionale n. 30 del 1977.

Secondo gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Pinzano, l'intervento è consistito nel rifacimento totale del tetto con cordolo in c.a., isolamento verticale delle pareti esposte a nord e orizzontale dell'ultimo solaio con pannelli tipo "Eraclit" di spessore cm 1, iniezioni di malta cementizia in tutte le lesioni isolate.

Gli impianti sembrano obsoleti: l'impianto elettrico è fuori norma, l'impianto termico è dotato di termosifoni in acciaio adeguatamente distribuiti ma in apparenza arrugginiti, la caldaia posta nel locale centrale termica, probabilmente non è funzionante.

Il vano centrale termica non è accessibile in quanto è invaso dalla vegetazione. Le murature nella zona abitata sono rivestite con carta da parati, mentre nel vano scala la tinteggiatura è tutta sfogliata.

Le strutture risultano di buona qualità, mentre le finiture e gli impianti sono tutti da rifare.

I serramenti sono in legno quelli interni, e in alluminio quelli esterni.

Frapposta i due serramenti scorre una tapparella in plastica.

L'accesso all'abitazione è garantito da scala esterna di cinque scalini in c.a. rivestita in graniglia di marmo.

L'accesso dalla strada è dato da cancello carrabile a due ante e cancello pedonale in ferro. Un'altro cancello ad ante e carrabile in ferro separa l'area di pertinenza della casa da quella dell'accessorio rustico.

La strada attraversa a nord il mappale 1054 ed è a servizio della viabilità locale.

Superficie commerciale complessiva circa mq **150**.

L'edificio è stato costruito nel 1954 ristrutturato nel 1978.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11, ha un'altezza interna di circa m 2,85 al Piano rialzato, m 2,25 nello scantinato, m 2,47 media in soffitta.

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: Strutturalmente il fabbricato è in buone condizioni anche se in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: l'immobile è in buone condizioni

Copertura
 tipologia: **a padiglione**
 materiale: **legno castagno**
 condizioni: **buona**

Scale
 tipologia: **a rampe parallele**

	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	Tipologia: elementi trave in laterizio armato prefabbricati a piè d'opera tipo "Sap" condizioni: buoni
Strutture verticali	materiale: muratura in blocchi di cemento condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive: finiture da rifare	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente e doppio serramento materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico

condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina**
materiale: **ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **battuto di cemento**
condizioni: **scarse nelle finiture**

Impianti: da rifare

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo ma dismesso**
alimentazione: **gas metano**
condizioni: **pesime**
conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	84,50	1,00	84,50
Terrazzo	sup lorda di pavimento	10,59	0,40	4,24
Soffitta	sup lorda di pavimento	85,49	0,33	28,21
Cantina	sup lorda di pavimento	52,18	0,25	13,05
Area esterna	50% della superficie catastale scoperta	200,00	0,10	20,00
				150,00

Accessori: Rustico

Descrizione: Trattasi di un immobile di tipo rustico sviluppato su uno/due piani; al piano terra ci sono tre vani (legnaia di mq 24,00, tettoia di mq 31,00, ex stalla di

mq 31,00), al piano primo sopra la tettoia e la ex stalla, c'è un grande vano un tempo adibito a fienile di mq 62,00.

Le superfici arrotondate in difetto, si intendono comprensive dei muri.

Muratura in blocchi di cemento o di laterizio forato a vista, intonacati solo nella ex stalla; travi e pilastri in c.a., solai in cemento e laterizi, il solaio della legnaia è piano con soletta con travetti in c.a. e laterizio; nella parte alta, copertura a due falde in legno, manto di copertura in tegole marsigliesi (una parte del tetto risulta scoperchiata), pavimenti in cemento; il primo piano è accessibile solo da scala a pioli.

Le strutture sono buone.

Il grado di finitura è sufficiente per l'uso a cui è destinato l'immobile.

Si considera compresa la superficie scoperta pari al 50% della superficie scoperta catastale.

Valore a corpo: € 34.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore unitario di mercato che si andrà a determinare con la presente relazione, rappresenta il più probabile prezzo per il quale l'immobile andrà liberamente venduto.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, comprendono l'area quale risorsa naturale inamovibile, e le costruzioni e le opere ad essa incorporate.

La determinazione del valore unitario dell'immobile da stimare, è il risultato di un'indagine di mercato eseguita su più fronti: inizialmente dalla consultazione di pubblicazioni di settore in cui viene riportata la quotazione al mq minima/massima specifica per la zona oggetto di stima (riferimento commerciale: Pinzano - località Valeriano) per compravendite residenziali.

Successivamente ho consultato l'unica agenzia immobiliare locale, che mi ha dato alcuni parametri di compravendite della zona in riferimento, e sentito un tecnico locale.

Fatta un'idea del possibile valore di mercato dell'immobile da stimare, si applica il metodo di confronto diretto (market approach), in cui si confronta il bene oggetto di stima con beni simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Successivamente, individuata la zona di riferimento con il relativo prezzo, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra la quotazione generica e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti; effettuate alcune misure di verifica, lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Si considerano i vani principali al 100% del valore commerciale

corrente, la soffitta al 33 %, C.T. e cantina al 25%, il terrazzo al 40%,
la superficie scoperta al 10%.

8.2 Fonti di informazione:

Valori commerciali:

Agenzia del Territorio di Pordenone: abitazioni di tipo economico
stato conservativo normale: €/mq 500/650

Ufficio tecnico del Comune di Pinzano

Agenzia immobiliare e Collegi operanti in zona Pinzano: usato
seminuovo €/mq 900,00, nuovo €/mq 1100,00

Reperito comparabile: atto di compravendita n. 76559 del
01.07.2014: fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valeriano Fg.
12 mappale 1106, composto da 8 vani catastali e garage al piano
scantinato posto su di un'area di mq 950, in zona B2 di
completamento, superficie commerciale mq 315 circa, fabbricato
costruito nel 1971, classe energetica F, corrispettivo dichiarato €
153.150,00 pari a circa €/mq 524. Qualitativamente molto migliore
di quanto di andrà a stimare.

Terreno edificabile in zona B2 €/mq 15,00.

Valeriano mappale 1150 in area agricola, fabbricato anni 50/60,
anno 2008 € 100,000,00

Altri comparabili di immobili messi in vendita ma non ancora
venduti : Pinzano immobile anni 50/60 su tre piani finiti € 100,00,00,
con caratteristiche diverse.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale	€/mq	Valore Dell' intero	Valore diritto e quota
CASA CON ACCESSORI	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Rustico	150,00	460,00	69.000,00	69.000,00
		170,00	200,00	34.000,00	34.000,00
				103.000,00	103.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su
base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per
rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita
giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 25.750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: € **77.250,00**

Lotto: 002 - TERRENO MAPP. 895

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno residenziale sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)
frazione: Valeriano, Umberto I

Quota e tipologia del diritto
50/100 di Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto
50/100 di Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:

foglio 12, particella 895, qualità Sem. Arb., classe I, superficie catastale 910,
reddito dominicale: € 7,99, reddito agrario: € 4,23

Confini:mappali 894, 1076, 897, 1416 e 1344

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno edificabile attualmente prativo con un filare di vite e n. 6 ulivi, di facile accesso dalla strada.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Pinzano.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno residenziale sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000,00 - Importo capitale: € 9419,49
iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15813 R.P. n. 2282

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli

Venezia Giulia S.p.A. contro
 derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 -
 Importo capitale: € 11962,27
 iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15814 R.P. n. 2283

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli
 Venezia Giulia S.p.A. contro per la quota di
 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 35000,00
 - Importo capitale: € 33182,46
 Iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15815 R.P. n. 2284

4.1.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia
 Giulia S.p.A. contro derivante da
 Pignoramento Immobiliare
 Trascritto a Pordenone in data 05/12/2013 R.G. n.16211 R.P. n.11603

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **ante ventennio al 24/10/1994** In
 forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: dal **24/10/1994 al 15/11/2004** In forza di
 denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 19/06/1996 ai nn.
 7357-5374

Titolare/Proprietario: dal **15/11/2004** al
 attuale proprietario In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone
 in data 12/12/2005 ai nn. 21040-13347

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera CC n. 39 del 02/08/2011
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: C di espansione

Le zone residenziali C corrispondono, nello stato di fatto, a parti del territorio comunale attualmente destinate ad uso agricolo prativo o prive di usi che, per la loro contiguità con le zone urbanistiche edificate e nel quadro delle strategie del PRGC, sono destinate alla edificazione futura, secondo schemi organizzativi e funzionali concordati con l'Amministrazione Comunale, previa dotazione di O.U.P. e di quota parte delle O.U.S..

Obiettivi del PRGC sono quelli di raggiungere, attraverso l'utilizzazione di queste aree, un corretto rapporto tra la domanda derivante dal fabbisogno aggiuntivo di abitazioni e l'offerta del mercato delle aree e dei volumi edificati, con una dotazione completa delle OU necessarie secondo gli standard vigenti.

Nelle zone C del PRGC sono consentite le seguenti destinazioni d'uso dei suoli

e dei volumi edificabili: Opere di urbanizzazione OUP e OUS

al piano interrato - cantine, depositi, autorimesse

al piano terreno - residenze - attività professionali direttamente connesse con la residenza

ai piani superiori - residenze - attività professionali direttamente connesse con la residenza

Nelle zone C dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità territoriale (It) max 10.000 mc/ha.

Superficie parcheggi OUP (Sp) min. 2.50 mq/ab.

Superficie verde OUP (Parcheggi di relazione) (V) min. 3.00 mq/ab.

Rapporto di copertura (Qf) max per case a schiera o in linea 0.50 mq/mq. per case isolate 0.40 mq/mq.

Altezza (H) max 7.50 m.

Distanza dalle strade (Ds) min. 7.50 m.

Distanza dai confini (Dc) a confine o min. 5.00 m.

Distanza tra gli edifici (De) in aderenza o min. 10.00 m.

Superficie parcheggi min. 0.10 mq/mc.

Per maggiori dettagli vedi certificato di destinazione urbanistica allegato e norme di attuazione.

Descrizione : **Terreno residenziale**

Terreno residenziale attualmente privo con un filare di vite e n. 6 ulivi.
Ha accesso diretto dalla strada. Tale strada attraversa a nord il terreno in questione ed è a servizio della viabilità locale.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di · **Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva catastale di mq **910**
il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie Catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno residenziale	superficie	910,00	1,00	910,00
		910,00		910,00

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato che si andrà a determinare con la presente relazione, rappresenta il più probabile prezzo per il quale l'immobile andrà liberamente venduto.

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, comprende l'area quale risorsa naturale inamovibile. La superficie riportata è quella catastale.

7.2 Fonti di informazione:

Valori commerciali:

Agenzia del Territorio di Pordenone, Ufficio tecnico del Comune di Pinzano, Agenzia immobiliare e Collegli operanti in zona Pinzano: area edificabile in zona "B" €/mq 30,00/35,00, in zona "C" €/mq 10,00, agricolo €/mq 3,00.

7.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Catastale	€/mq	Valore dell'intero	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile	910,00	10,00	9.100,00	9.100,00
				9.100,00	9.100,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 2.275,00

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.825,00

Lotto: 003 - TERRENO MAPP. 902

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno in parte agricolo ed in parte residenziale sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Valeriano, Umberto I

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 12, particella 902 qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3190, reddito dominicale: € 28.01, reddito agrario: € 14.83

Confini:mappali 1755, 1271, 798, 799, 903, 904, 901, 1874

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: in parte residenziale a traffico locale, in parte agricola

Importanti centri limitrofi: Pinzano.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone),

Libero

Note: Il terreno è coltivato a colza da terze persone senza alcun contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro

derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000,00 - Importo capitale: € 9419,49

iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15813 R.P. n. 2282

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro
derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 15000 -
Importo capitale: € 11962,27
iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15814 R.P. n. 2283

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro
per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 35000,00 -
Importo capitale: € 33182,46
iscritto a Pordenone in data 17/12/2012 a R.G. n. 15815 R.P. n. 2284

4.1.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro
derivante da Pignoramento Immobili
Trascritto a Pordenone in data 05/12/2013 R.G. n.16211R.P. n.11603

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **ante ventennio** al **24/10/1994** In forza di denuncia di successione

Titolare/Proprietario: dal **24/10/1994** al **15/11/2004** In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 19/06/1996 ai nn. 7357-5374

Titolare/Proprietario: dal **15/11/2004** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione trascritto a Pordenone in data 12/12/2005 ai nn. 21040-13347

6. Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera CC n. 39 del 02/08/2011
Piano Regolatore Generale:	31,1% Zona omogenea: C di espansione 68,9% Zona omogenea: E4 Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo- paesaggistico

Per la destinazione urbanistica delle zone C vedi il lotto precedente.

La zona agricola E4 corrisponde alle aree del territorio comunale attualmente destinate a colture agricole e di produzione viti-vinicola di qualità, caratterizzate da qualificanti valori ambientali e storico-culturali oltre che da una presenza di allevamenti di carattere familiare e strettamente legati al territorio. Obiettivi del

PRGC per la zona E4 sono quelli basati sulla permanenza di un'attività agricola che in questo territorio sta iniziando ad assumere caratteristiche multisettoriali.

Nelle zone agricole E4 è consentito, nel quadro dello stato di fatto e con gli obiettivi enunciati ai punti precedenti, l'esercizio di un'attività agricola sostenibile, nelle sue forme e azioni.

E' consentita la realizzazione di residenza, solo in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L 153/75.

Per maggiori dettagli vedi certificato di destinazione urbanistica allegato e norme di attuazione.

Descrizione : **Terreno agricolo e residenziale**

Il terreno è coltivato a colza da terze persone senza alcun contratto.
E' stato dato in comodato al fine di garantire manutenzione all'area affinché non venga invasa dalla sterpaglia.
L'area è interclusa; l'accesso avviene attraverso il mappali limitrofi.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 d **Piena proprietà**

Superficie complessiva catastale di mq **3190**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie Catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Parte del mappale 902 edificabile	superficie	992,00	1,00	992,00
Parte del mappale 902 agricolo	superficie	2.198,00	1,00	2.198,00
		3.190,00		3.190,00

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima: Il valore di mercato che si andrà a determinare con la presente relazione, rappresenta il più probabile prezzo per il quale l'immobile andrà liberamente venduto. Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, comprende l'area quale risorsa naturale inamovibile. La superficie riportata è quella catastale.

7.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Pordenone, Ufficio tecnico del Comune di Pinzano, Agenzia immobiliare e Colleghe operanti in zona Pinzano: area edificabile in zona "B" €/mq 30,00/35,00, in zona "C" €/mq 10,00, agricolo €/mq 3,00.

7.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Catastale	€/mq	Valore dell'intero	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile	992,00	10,00	9.920,00	9.920,00
A	Terreno agricolo	2.198,00	3,00	6.594,00	6.594,00
				16.514,00	16.514,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 4.128,50

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 12.385,50

Allegati

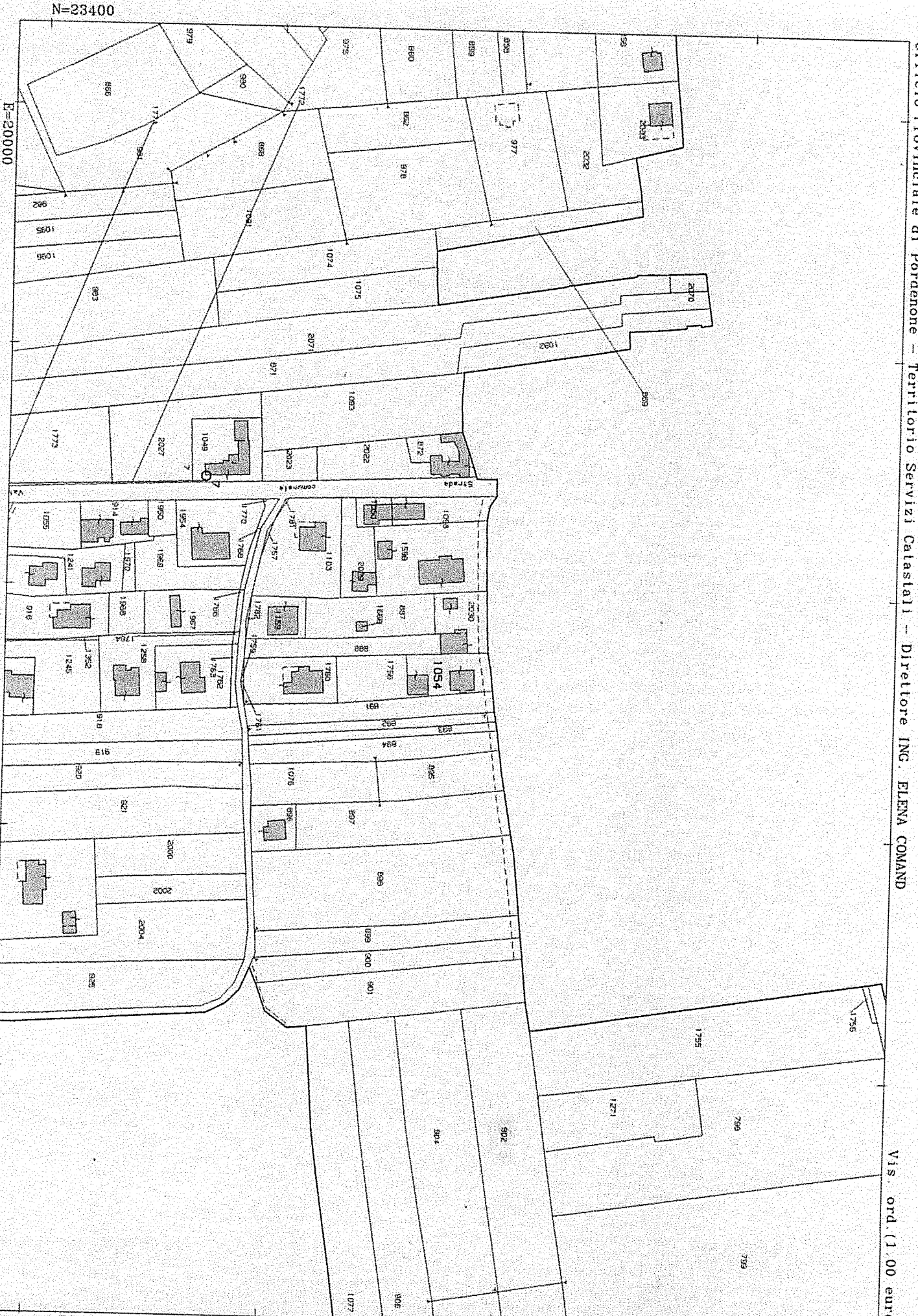
- ALLEGATO N. 1: Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2: Visure catastali
- ALLEGATO N. 3: PRGC
- ALLEGATO N. 4: Planimetria catastale
- ALLEGATO N. 5: Certificato di stato civile
- ALLEGATO N. 6: Concessione Edilizia del 1951 con tavole grafiche e abitabilità
- ALLEGATO N. 7: Concessione Edilizia n. 138 del 1978 con tavole grafiche
- ALLEGATO N. 8: Autorizzazione del 1986
- ALLEGATO N. 9: D.I.A. per recinzione del 2006
- ALLEGATO N. 10: Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 11: Certificato di Destinazione Urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- ALLEGATO N. 12: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 13: Successione
- ALLEGATO N. 14: Certificazione energetica (APE)
- ALLEGATO N. 15: Documentazione fotografica

Data generazione:
22-09-2014

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean

Renza Borean





Vis. ord. (1.00 euro)

1 Particella: 1054

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

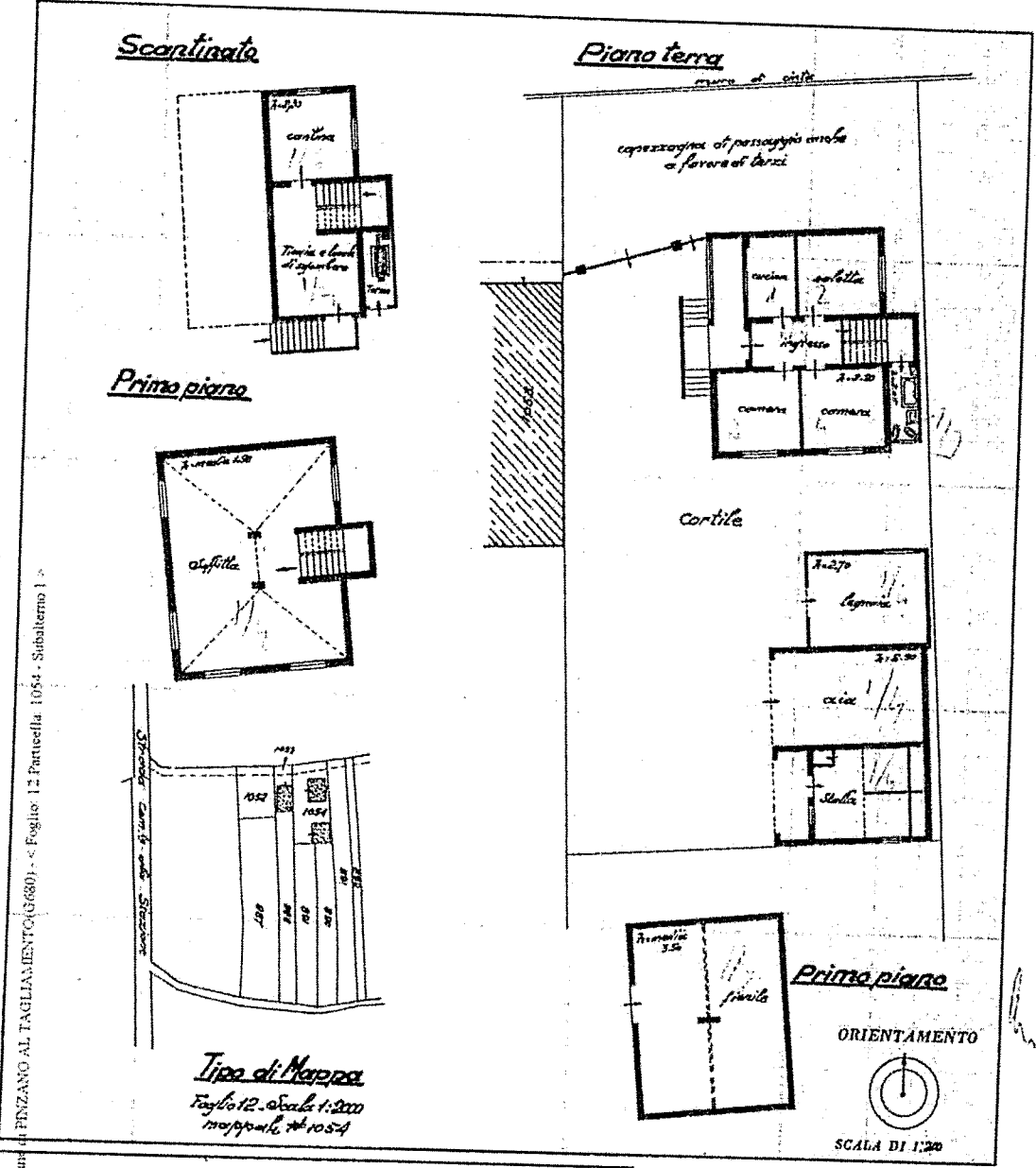
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1978, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pinzano Via della Stazione, 24

Allegata alla denominazione presentata all'Ufficio Tecnico



PEZZANO AL TAGLIAMENTO (G. 680) - Foglio 12 Partecella 1054 - Subalterno 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N. 20 APR 1971 205	Scheda P. 0399521

Compilata dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del titolare)
Scatola Mario

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Udine

DATA 5 aprile 1971

Firma: *Scatola Mario*