



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2015**

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 29.02.2016

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola



PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

In data 11.12.2015, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - **previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
 tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: B5BGLC68H21C888D

- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** artigianale

**Dati Catastali:**

[REDAZIONE] - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 958, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1,05, reddito agrario: € 0,56.

[REDAZIONE] - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 955, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 15,34, reddito agrario: € 10,23.

[REDAZIONE] - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 953, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 4110, reddito dominicale: € 38,21, reddito agrario: € 25,47



**2. Possesso**

**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**



**Bene:** Via Amman senza numero - Cordenons (Pordenone) - 33084

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Cordenons (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Amman senza numero

**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.**

artigianale sito in , Via Amman senza numero

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Ulteriori informazioni sul debitore: Il

socio della ditta eseguita, precisa che , socio della ditta omonima, è deceduto il 05.11.2015.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 958, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 240, reddito dominicale: € 1.05, reddito agrario: € 0.56

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2002 Trascrizione n. 1992.1/2002 in atti dal 21/02/2002 (protocollo n. 40479) Repertorio n.: 13772 Rogante: SIMONCINI FRANCESCO Sede:

PORDENONE Registrazione: Sede: DIVISIONE

Confini: NORD: mapp. 164 EST: mapp. 955 SUD: mapp. 1181 OVEST: mapp. 1181

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Cordenons, foglio 41, particella 955, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1650, reddito dominicale: € 15,34, reddito agrario: € 10,23

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2002 Trascrizione n. 1992.1/2002 in atti dal 21/02/2002 (protocollo n. 40479) Repertorio n.: 13772 Rogante: SIMONCINI FRANCESCO Sede:

PORDENONE Registrazione: Sede: DIVISIONE

Confini: NORD: mapp. 164 EST: mapp. 953 SUD: mapp. 1181 OVEST: mapp. 958

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Cordenons, foglio 41,



particella 953, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 4110, reddito dominicale: € 38,21, reddito agrario: € 25,47

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2002 Trascrizione n. 1992.1/2002 in atti dal 21/02/2002 (protocollo n. 40479) Repertorio n.: 13772 Rogante: SIMONCINI FRANCESCO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DIVISIONE

Confini: NORD: mapp. 164 EST: mapp. 193-194 SUD: mapp. 195-954 OVEST: mapp. 955

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona è a destinazione artigianale/industriale completamente edificata a parte il lotto presente. Si raggiunge tramite laterale di via Amman, con collegamento verso la SS.13 (circa 4 km) e da lì verso l'autostrada A24. Nella zona sono presenti un distributore di benzina ed alcune attività commerciali e di ristoro. Il collegamento con il centro cittadino di Cordenons è agevole. Sono presenti i principali servizi pubblici.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Sequestro cautelativo; iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/12/2006 ai nn. 21.769/12.780;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/04/2015 ai nn. 3.932/2868;

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 41 mappale 953-955-958 superficie (mq) . A rogito di notaio Bevilacqua in data 03/06/2005 ai nn. 25.465/17.199 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/07/2005 ai nn. 11.391/7.352 ; Servitù a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." per elettrodotto 20 kV in sotterraneo.

#### 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 giudiziale annotata; A favore di [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 150.000 ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/09/2012 ai nn. 11.081/1.658

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di Cordenons; A rogito di notaio  
Simoncini in data 14/01/2002 ai nn. 13.771/7.380; Iscritto/trascritto a Pordenone in data  
01/02/2002 ai nn. 2.035/1.544;

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non pertinente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non pertinente

**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:** trattasi di terreno non edificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno noto

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che devono essere completate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione edilizia del 12.01.2002 rep. 13771 racc. 7380, già citata. Come desunto dal certificato di collaudo parziale a firma del dott. arch. Stefano Tessadori del 23.04.2013, restano da completare le seguenti opere originariamente previste:

- 1) realizzazione del manto di usura in conglomerato bituminoso;
  - 2) realizzazione della segnaletica orizzontale;
  - 3) messa a dimora di alberature di progetto;
  - 4) ottenimento nulla osta all'esercizio degli impianti di illuminazione per il successivo all'allaccio alle rete comunale;
  - 5) realizzazione rete gas metano, da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Tali opere spettano in quota parte.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted]

[redacted] proprietario/i ante  
ventennio al 20/03/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Salice in data 20/09/1990 ai nn.  
356.936 - trascritto a Pordenone in data 02/10/1990 ai nn. 11.106/8.749.

Note: Denuncia di successione n° 49 vol. 649 del 02.07.1984, registrata a Pordenone





**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 20/03/2000 al 14/01/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Simincini in data 20/03/2000 ai nn. 11.308 - trascritto a Pordenone in data 12/04/2000 ai nn. 5.048-5.049/3.611 - 3.612.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 14/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Simincini in data 14/01/2002 ai nn. 13.772 - trascritto a Pordenone in data 12/02/2002 ai nn. 2.661/1.992.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Pratica 01 e successive varianti.  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al P.R.P.C. di iniziativa privata della zona elementare 751  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 25/02/2002 al n. di prot. 4.860  
 Rilascio in data 29/05/2002 al n. di prot. C.E. n° 47/2002 - Pratica n° 76/2002  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Opere di urbanizzazione parzialmente realizzate e parzialmente collaudate.

Numero pratica: Pratica 02  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Variante n° 1 di cui alla concessione edilizia n° 47 del 29/05/2002 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al P.R.P.C. di iniziativa privata della zona elementare 751  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 11/05/2004 al n. di prot. 12.067  
 Rilascio in data 06/07/2004 al n. di prot. C.E. n° 66/2004 - Pratica n° 184/2004  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Opere di urbanizzazione parzialmente realizzate e parzialmente collaudate.

**7.1 Conformità edilizia:**

**artigianale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

**artigianale**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.P.C. iniziativa privata
In forza della delibera:	C.C. n° 6 del 22.02.2001
Zona omogenea:	D.2 "Centro Artigianale"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.R.P.C. di iniziativa privata
Estremi delle convenzioni:	Atto del 14.01.2002 rep. n° 13771 racc. 7.380 notaio Simoncini, registrato a Pordenone il 30.01.2002 n° 663 mod. I
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione primaria , consistenti in strada di accesso e sotto servizi.



	Opere parzialmente realizzate e collaudate con verbale di collaudo del 26.04.2013 a firma del dott. arch. Stefano Tessadori.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	tutta, non essendo ancora edificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Si segnala che devono essere completate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione edilizia del 12.01.2002 rep. 13771 racc. 7380, già citata. Come desunto dal certificato di collaudo parziale a firma del dott. arch. Stefano Tessadori del 23.04.2013, restano da completare le seguenti opere originariamente previste:

- 1) realizzazione del manto di usura in conglomerato bituminoso;
  - 2) realizzazione della segnaletica orizzontale;
  - 3) messa a dimora di alberature di progetto;
  - 4) ottenimento nulla osta all'esercizio degli impianti di illuminazione per il successivo allacciamento alle rete comunale;
  - 5) realizzazione rete gas metano, da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Tali opere spettano in quota parte.

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

Trattasi di terreno di forma pressochè trapezia regolare, pianeggiante, con presenza di folti arbusti e piante di medio fusto nella zona centrale.

A nord l'area confina con un terreno agricolo con frapposto canale di scolo, ad est con area verde facente parte di un complesso agricolo, a sud è delimitato da un canale di scolo, mentre a ovest con area edificata a destinazione artigianale, facente parte del P.R.P.C. di iniziativa privata, ed accesso da strada di lottizzazione asfaltata. Non sono presenti linee aeree o altri servizi evidenti al momento del sopralluogo. Esiste una servitù di condotta a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." per elettrodotto 20 kV in sotterraneo (vedasi trascrizioni).

Sull'area esaminata non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti. Per quanto visionabile al momento del sopralluogo per la presenza di vegetazione folta, non si è riscontrata la presenza di rifiuti o altro materiale abbandonato sulla superficie del terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di

[redacted] - Residenza: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. [redacted] socio della ditta esecutata, precisa che il [redacted] socio della ditta omonima, è deceduto il 05.11.2015.

Eventuali comproprietari:



via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel/fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC66H21C888D

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.000,00**  
 il terreno risulta di forma trapezia ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente presunta ghiaiosa, per similitudine di zona  
 Sistemazioni agrarie nessuna  
 Sistemi irrigui presenti nessuna  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree nessuna  
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'area si presenta occupata da vegetazione spontanea.

Si segnala che devono essere completate le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione edilizia del 12.01.2002 rep. 13771 racc. 7380, già citata.

Come desunto dal certificato di collaudo parziale a firma del dott. arch. Stefano Tessadori del 23.04.2013, restano da completare le seguenti opere originariamente previste:

- 1) realizzazione del manto di usura in conglomerato bituminoso;
  - 2) realizzazione della segnaletica orizzontale;
  - 3) messa a dimora di alberature di progetto;
  - 4) ottenimento nulla osta all'esercizio degli impianti di illuminazione per il successivo allacciamento alle rete comunale;
  - 5) realizzazione rete gas metano, da valutarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Tali opere spettano in quota parte.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie adottata è pari a quella risultante dalle visure catastali allegate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 958 - artigianale	sup reale lorda	240,00	1,00	240,00	€ 20,00
mapp. 955 - artigianale	sup reale lorda	1.650,00	1,00	1.650,00	€ 20,00
mapp. 953 - artigianale	sup reale lorda	4.110,00	1,00	4.110,00	€ 20,00
				<b>6.000,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per comparazione con prezzi medi di mercato per aree analoghe.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato.;  
 Comune di Cordenons - TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2011 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 16.02.2009).

### 8.3 Valutazione corpi:



**A. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Confronto con valori medi di mercato, rapportati alla situazione dei luoghi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 958 - artigianale	240,00	€ 20,00	€ 4.800,00
mapp. 955 - artigianale	1.650,00	€ 20,00	€ 33.000,00
mapp. 953 - artigianale	4.110,00	€ 20,00	€ 82.200,00
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	artigianale	6.000,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00

**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.25% )	€ 27.000,00
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 insolute 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:	€ 81.000,00
---	-------------

Date le caratteristiche del bene, si ritiene sia auspicabile la vendita in un lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 29.02.2016

Il C.T.U.

dott. ing. Gianluca Bubbola

**Allegati.**

- Allegato 1 Visure catastali, estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezione ipotecaria
- Allegato 3 Pratiche edilizie
- Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo
- Allegato 7 Documentazione fotografica



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore Dott. [Redacted]  
 Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: CORDONOS  
 Foglio: 41  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cartice: 378.000 x 378.000 metri  
 LI-DIG-2015 19.4.36  
 Prot. n. 1305024/2015

E=0

1 Particella: 933