

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **160/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: bruno.tome@geopec.it

Beni in Fontanafredda (Pordenone)

Lotto 1

APPARTAMENTO IN VIA GRIGOLETTI

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:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 40, particella 6, subalterno 6, indirizzo Via Grigoletti 40, piano 1°, comune D670, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, superficie 136, rendita € 516.46

Non conformità catastale

Sono state riscontrate difformità tra planimetria e stato di fatto per fori di porte e finestre difformi, errata indicazione ripostiglio su pianerottolo scale.

Regolarizzabili mediante rifacimento pratiche catastali

Onere di rifacimento pratica catastale € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, utilizzato dall'esecutato in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI con oneri cancellazione che restaranno a carico dell'aggiudicatario

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Iscritta a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241.
- Trascrizione del Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pur trattandosi di unità in condominio, per dichiarazione dell'esecutato, non vi sono amministratori o spese condominiali non pagate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Accessibilità ai disabili: non accessibile

6. DATI PROPRIETA'

dal 31/05/2004 in forza di denuncia di successione di [redacted] apertasi in data 31/05/2004 registrata a Pordenone in data ai nn. 29/1016 e trascritta a Pordenone in data 26/08/2005 ai nn. 14643/9369, con testamento pubblicato il 02-08-2004 rep. 1261 notaio Volpe.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità

7. PRATICHE EDILIZIE:

Essendo l'edificio di vecchia costruzione, non risultano pratiche edilizie nè autorizzazioni di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Mancando qualsiasi pratica edilizia non vi sono irregolarità

Descrizione immobile

Trattasi di una appartamento al primo piano, con accesso dalla via pubblica attraverso sottoportico su mappale n. 417 (limitrofo al mapp. 6), quindi transito sul mapp. 4 di proprietà anche di terzi e accesso al vano scale comune sul lato nord-est del fabbricato; appartamento composto da corridoio, 6 vani, ripostiglio e bagno, oltre ripostiglio su pianerottolo scale; struttura edificio muri in laterizio, solai in legno con soffitti in arelle intonacate, tetto in legno e manto in coppi, scala comune in calcestruzzo con ringhiera metallica; le finiture dei vani sono pavimenti in legno con rivestimento in linoleum, pareti e soffitti intonacati, bagno con pavimento e pareti in piastrelle, soffitto intonacato, porte interne in legno pitturate a smalto, serramenti esterni in legno con vetro semplice pitturati a smalto con ante d'oscuro in legno. L'impianto elettrico è fuori norma ed è con unico contatore per tutte le unità dell'edificio, l'impianto di riscaldamento, con caldaia comune, non è a norma, ed il CTU non ne certifica il funzionamento. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto, con unica derivazione per tutte le unità del fabbricato. Esternamente il fabbricato si presenta molto degradato e abbisognevole di immediati interventi manutentivi; l'area scoperta condominiale è sistemata a giardino ed ha accesso pedonale dalla via pubblica, con una manutenzione insufficiente. La situazione dell'immobile è meglio evidenziata nella planimetria e fotografie allegate. Si evidenzia lo stato di promiscuità delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per quanto riguarda l'acustica, mancando qualsiasi materiale protettivo.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente ragguglio	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	117,00	1,00	117,00	€ 800,00
Terreno	A corpo				€ 7.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, borsino immobiliare FIMAA 2014-2015 Fontanafredda centro appartamenti usato anni 2015 valori 700-1200, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Pordenone 2015 2° sem. abitazioni economiche zona B1 valori 700-1050 stato normale, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 800/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, e si attribuisce un valore a corpo dell'area scoperta considerando la comunione con le altre unità del fabbricato.

8.3 Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	117,00	€ 800,00	€ 93.600,00
Terreno	1,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Totale			€ 100.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ -25.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di stima immobile	€ 74.000,00
--------------------------	-------------

NB nel prezzo di stima è già considerata la quota del terreno comune (coperto e scoperto)

Lotto 2

QUOTA DI 1/3 DI ACCESSORIO CON AREA SCOPERTA INTERNI A VIA GRIGOLETTI

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/3 di Piena proprietà a

comproprietarie:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 4, indirizzo Via Grigoletti 38, piano T-1, comune D670, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 208, superficie 287, rendita € 182.62

Non conformità catastale

Sono state riscontrate difformità tra planimetria e stato di fatto per quanto riferito circa l'area scoperta (fascia sul lato nord-est occupata da terzi)

Regolarizzabile mediante rifacimento pratiche catastali

Onere di rifacimento pratica catastale € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero, attualmente l'immobile non è occupato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che restaranno a carico dell'aggiudicatario

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Iscritta a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241;
Note: L'ipoteca è a carico della sola quota di comproprietà del sig. [REDACTED]
- Trascrizione del Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662;
Nota: Il pignoramento è a carico della sola quota di 1/3 di [REDACTED]

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

per dichiarazione dell'esecutato non vi sono spese condominiali non pagate

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

14. DATI PROPRIETA'

Proprietario di 1/3 [REDACTED] dal 31/05/2004 in forza di denuncia di successione di Cimolai Wilfrid apertasi il 31/05/2004 registrata a Pordenone al n. 29 vol.1016 con testamento pubblicato il 02-08-2004 rep. 1261 notaio Volpe.
Trascritta a Pordenone in data 26/08/2005 ai nn. 14643/9369
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità non eseguita

15. PRATICHE EDILIZIE:

Essendo l'edificio di vecchia costruzione, non risultano pratiche edilizie nè autorizzazioni di agibilità

15.1 Conformità edilizia:

Mancando qualsiasi pratica edilizia non vi sono irregolarità

Descrizione

Trattasi di un accessorio sviluppato su due piani, destinato a ex stalla, deposito e fienile con porticato aperto su un lato, pollai, porcili sul fianco e ampia area scoperta recintata su tre lati. L'immobile è interno alla viabilità pubblica ed avviene tramite il mappale n. 417 da un sottoportico, senza servitù costituite, è soggetto a servitù per accedere al limitrofo fabbricato sul mappale n. 6 ed è presente un cancello verso altra proprietà sul lato nord-est. La recinzione sul lato nord-est non appare realizzata sul confine indicato nella mappa catastale, ma di fatto occupa una fascia di qualche metro lungo tutto tale confine, che è utilizzato dai proprietari limitrofi, che hanno anche realizzato una recinzione (tra i mapp. 590 e 1149). La costruzione è stata realizzata precedentemente il 1° settembre 1967, ed appare in stato di abbandono, con strutture verticali in muratura di laterizio, solai e tetto in legno e manto in tegole di laterizio, serramenti in legno molto degradati. Non si è potuto accedere alla fascia di terreno sul lato nord-ovest del fabbricato, per cui non se ne attesta il possesso in capo ai comproprietari. Il fabbricato è privo di impianti tecnologici. Lo stato dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie. Sarà onere dell'acquirente la verifica e definizione dell'accesso e conseguenti servitù, nonché la definizione dell'area scoperta per quanto anzi esposto.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente di ragguglio	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Accessorio piano terra	sup lorda di pavimento	96,00	0,45	43,20	€ 800,00
Accessorio piano primo	sup lorda di pavimento	96,00	0,30	28,80	€ 800,00
Portico piano terra	sup lorda di pavimento	64,00	0,25	16,00	€ 800,00
Legnaia piano terra	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00	€ 800,00
Terreno	A corpo				€ 30.000,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

comparazione valori medi

16.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, borsino immobiliare FIMAA 2014-2015 Fontanafredda centro appartamenti usato anni 2015 valori 700-1200, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Pordenone 2015 2° sem. abitazioni economiche zona B1 valori 700-1050 stato normale, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 800/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, a cui si applica un coefficiente riduttivo trattandosi di accessorio e si attribuisce un valore a corpo dell'area scoperta.

16.3 Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Accessorio piano terra	43,20	€ 800,00	€ 34.560,00
Terreno	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Accessorio piano primo	28,80	€ 800,00	€ 23.040,00
Portico piano terra	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Legnaia piano terra	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
TOTALE			€ 103.600,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ -25.600,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di stima complessivo immobile	€ 77.000,00
Valore quota dell'esecutato a base d'asta 1/3 =	€ 25.666,00

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base della sua conformazione planimetrica e di consistenza immobiliare si ritiene non divisibile l'immobile e pertanto andrà alienata la quota di comproprietà spettante all'esecutato.

Lotto 3
QUOTA DI 1/18 DEL FABBRICATO IN FRAZIONE VIGONOVO IN PIAZZA JULIA

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/18 di Piena proprietà a [REDACTED]

comproprietarie:

[REDACTED] - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 811, subalterni 1-2, indirizzo Piazza Julia, piano T-1-2, comune D670, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 15, rendita € 1355.70

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria D670, foglio 22, particella 811, superficie catastale 810

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità di rappresentazione del fabbricato rispetto alle stato di fattoprincipalmente riferite al piano scantinato
Regularizzabili mediante: Rifacimento pratica catastale
Rifacimento pratica catastale: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI con oneri cancellazione che resteranno a carico aggiudicatario

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese iscritta a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241.
- Trascrizione del Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662.

Nota le note pregiudizievoli risultano solo sulla quota dell'esecutato

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali in quanto trattasi di unità immobiliare autonoma

22. DATI PROPRIETA'

Proprietario [REDACTED] dal 31/05/2004 In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Pordenone al n. 29 vol.1016 con testamento pubblicato il 02-08-2004 rep. 1261 notaio Volpe.
Trascritto a Pordenone in data 26/08/2005 ai nn. 14643/9369.
Trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità non eseguita

23. PRATICHE EDILIZIE:

Essendo l'edificio di vecchia costruzione, non risultano pratiche edilizie nè autorizzazioni di agibilità

23.1 Conformità edilizia:

Mancando qualsiasi pratica edilizia non vi sono irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Descrizione immobile

Trattasi di un fabbricato residenziale ubicato sul margine della Piazza Julia nella frazione Vigonovo, lungo la viabilità pubblica. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani di cui 3 fuori terra ed uno seminterrato; L'edificio risale alla prima metà del secolo scorso ed è costruito con muri in laterizio, solai, scale e tetto in legno, copertura in coppi di laterizio. E' composto da 5 vani al piano terra, oltre atrio scale, ingresso, accessori e 2 depositi sul lato, 5 vani al primo piano con ballatoio interno sulle scale, wc e accessori, con terrazza scoperta lato nord, soffitta al grezzo al secondo piano e accessori al piano seminterrato pure al grezzo, piano accessibile solo dalla rampa esterna sul retro del fabbricato rispetto al lato strada. Le finiture interne sono pareti e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle e legno, serramenti in legno, quelli esterni con vetro semplice e ante d'oscuro. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono fuori norma e quest'ultimo non si garantisce nel suo funzionamento. Esternamente l'area è in stato di abbandono e sul lato sud esiste un accessorio ad un piano (pollaio-deposito) in precario stato strutturale. Sul lato sud-ovest dell'area scoperta esiste un altro edificio della medesima proprietà di cui non si è certi se vi siano servitù a carico dell'immobile oggetto di stima, sia per impianti tecnologici che per accesso e regresso. Sarà onere dell'acquirente la verifica di tali eventuali servitù e la loro definizione, non assumendo in merito il sottoscritto alcuna responsabilità Lo stato dell'immobile è meglio evidenziato nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente ragguaglio	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00	€ 800,00
Terreno	A corpo				€ 15.000,00
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	182,00	1,00	182,00	€ 800,00
Soffitta secondo piano	sup lorda di pavimento	182,00	0,15	27,30	€ 800,00
Terrazza primo piano	sup lorda di pavimento	46,00	0,05	2,30	€ 800,00
Accessori scantinato	sup lorda di pavimento	182,00	0,35	63,70	€ 800,00
Accessori piano terra	sup lorda di pavimento	46,00	0,60	27,60	€ 800,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criterio di stima:**

comparazione valori medi

24.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, borsino immobiliare FIMAA 2014-2015 Fontanafredda centro appartamenti usato anni 2015 valori 700-1200, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Pordenone 2015 2° sem. abitazioni economiche zona B1 valori 700-1050 stato normale, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 800/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato, e si attribuisce un valore a corpo dell'area scoperta considerando la comunione con le altre unità del fabbricato.

24.3 Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	182,00	€ 800,00	€ 145.600,00
Terreno	A corpo		€ 15.000,00
Appartamento piano primo	182,00	€ 800,00	€ 145.600,00
Soffitta secondo piano	27,30	€ 800,00	€ 21.840,00
Terrazza primo piano	2,30	€ 800,00	€ 1.840,00
Accessori scantinato	63,70	€ 800,00	€ 50.960,00
Accessori piano terra	27,60	€ 800,00	€ 22.080,00
Valore complessivo			€ 402.920,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice	€ -102.920,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di stima complessivo immobile	€ 298.400,00
Valore quota dell'esecutato a base d'asta 1/18 =	€ 16.577,00

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base della conformazione planimetrica e di consistenza immobiliare si ritiene non divisibile l'immobile e pertanto andrà alienata la quota di comproprietà spettante all'esecutato.

Lotto 4

QUOTA DI 1/2 DI TERRENI NEI PRESSI DEL CAMPO DI CALCIO A VIGONOVO

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: QUOTA DI 1/3 DI ACCESSORIO CON AREA SCOPERTA
INTERNA A VIA GRIGOLETTI.
sito in

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/2 di Piena proprietà a

comproprietario:

piena Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto:

Identificato al catasto Terreni:

foglio 16, particella 66, subalterno AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2500, reddito dominicale: € 19.37, reddito agrario: € 14.20

Identificato al catasto Terreni:

foglio 16, particella 66, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2130, reddito dominicale: € 16.50, reddito agrario: € 12.10

Identificato al catasto Terreni:

foglio 16, particella 75, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2900, reddito dominicale: € 22.47, reddito agrario: € 16.47

Identificato al catasto Terreni:

foglio 16, particella 523, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2209, reddito dominicale: € 17.11, reddito agrario: € 12.55

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi .

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e aree pubbliche, campo di calcio

27. STATO DI POSSESSO:

Libero, a detta dell'esecutato

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Iscritta a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241;
Note: L'ipoteca è a carico della sola quota di comproprietà del sig. [REDACTED]
- Trascrizione del pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662;
Il pignoramento è a carico della sola quota di 1/3 di [REDACTED]

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

30. DATI PROPRIETA'

Proprietario: [REDACTED] dal 10/12/2009 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Garlatti in data 10/12/2009 ai nn. 12561 - registrato a Pordenone in data 05/01/2010 ai nn. 53/1T - trascritto a Pordenone in data 05/01/2010 ai nn. 116/91.

31. DATI EDILIZI E URBANISTICI

La destinazione urbanistica dell'area è parte a zona C1 e parte a zona pubblica. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione e al Comune di Fontanafredda per i dettagli urbanistico-edilizi della zona.

Descrizione immobile

Trattasi di un terreno utilizzato a scopi agricoli, posto a ridosso del campo di calcio della frazione di Vigonovo, formato da 2 corpi staccati, entrambi di forma rettangolare. La destinazione urbanistica è per i mappali n. 66 - 523 e parte del 66 a Zona C1 residenziale di espansione soggetta a piano attuativo preventivo e parte del mapp. 66 in Zona pubblica SM - SE - VQ da espropriare. Con queste destinazioni si ritiene di valutare l'intera area come residenziale, in relazione alle vigenti disposizioni e costante giurisprudenza in materia di espropri come se fosse tutta Zona C1. Il proprietario non ha evidenziato utilizzi o diritti di terzi dell'immobile oggetto di stima. Per maggiori informazioni sulle potenzialità edificatorie si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanafredda il 16/03/2016 prot. 5376 del 17/03/2016

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie catastale			Prezzo unitario
Terreno	superficie	9.739,00			€ 45,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criterio di stima:**

comparazione valori medi

32.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Agenzie immobiliari e operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno euro 45/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato..

32.3 Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	9.739,00	€ 45,00	€ 438.255,00
TOTALE			€ 438.255,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa per assenza garanzie come da incarico del Giudice € -110.255,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di stima immobile € 328.000,00

Valore quota dell'esecutato a base d'asta 1/2 = € 164.000,00

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base della conformazione planimetrica, di consistenza immobiliare e per la sua destinazione urbanistica che impone un piano attuativo con altre proprietà, si ritiene non divisibile l'immobile e pertanto andrà alienata la quota di comproprietà spettante all'esecutato.

RIEPILOGO LOTTI

1 - APPARTAMENTO IN VIA GRIGOLETTI	€ 74.000,00
2 - QUOTA DI 1/3 DI ACCESSORIO CON AREA SCOPERTA INTERNI A VIA GRIGOLETTI	€ 25.666,00
3 - QUOTA DI 1/18 DEL FABBRICATO IN FRAZIONE VIGONOVO IN PIAZZA JULIA	€ 16.577,00
4 - QUOTA DI 1/2 DI TERRENI – CAMPO DI CALCIO VIGONOVO	€ 164.000,00

Data generazione:

13-06-2016 17:06:02

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0016044 del 14/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda

Viale Grigoletti

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 40
Particella: 6
Subalterno: 6

Compilata da:
Scian Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

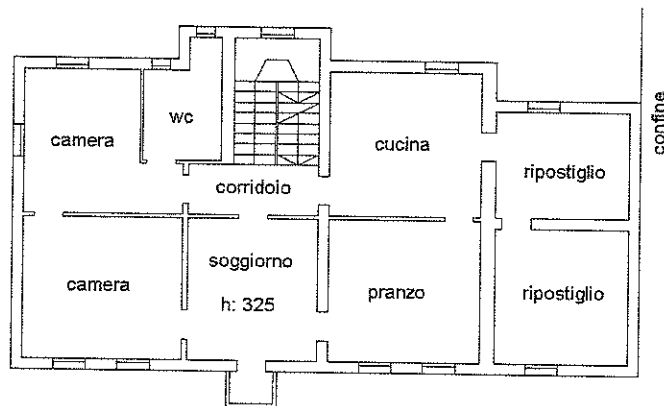
Prov. Pordenone

N. 815

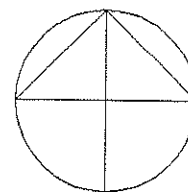
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/03/2016 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 40 - Particella: 6 - Subalterno: 6 >
VIALE GRIGOLETTI n. 40 piano: 1;



PRIMO PIANO



SCALA: 1/200

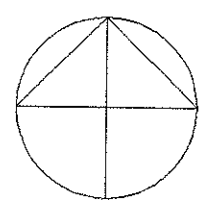
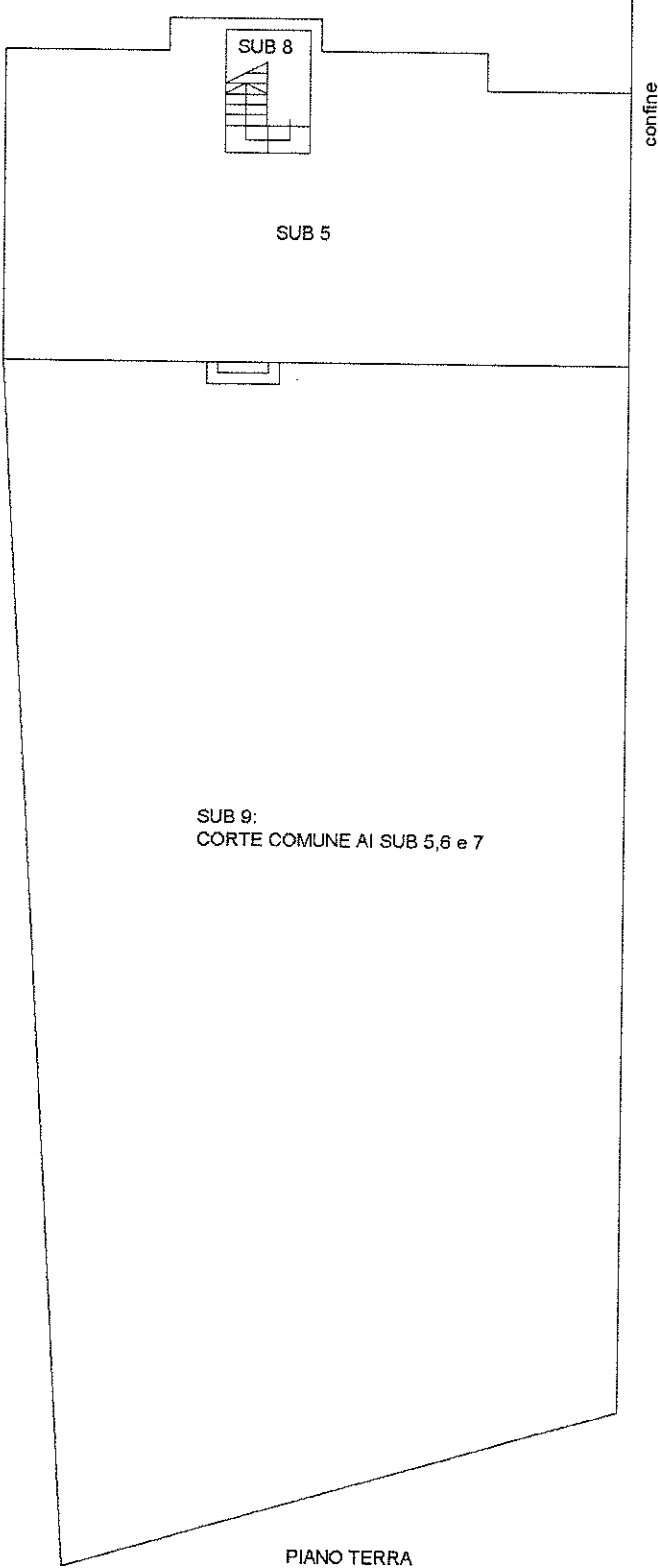
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Scian Angelo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 815

Comune di Fontanafredda		Protocollo n. PN0016044 del 14/02/2005	
Sezione:	Foglio: 40	Particella: 6	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2016 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 40 - Particella: 6 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Scian Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 815

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Fontanafredda

Protocollo n. PN0016044 del 14/02/2005

Sezione: Foglio: 40

Particella: 6

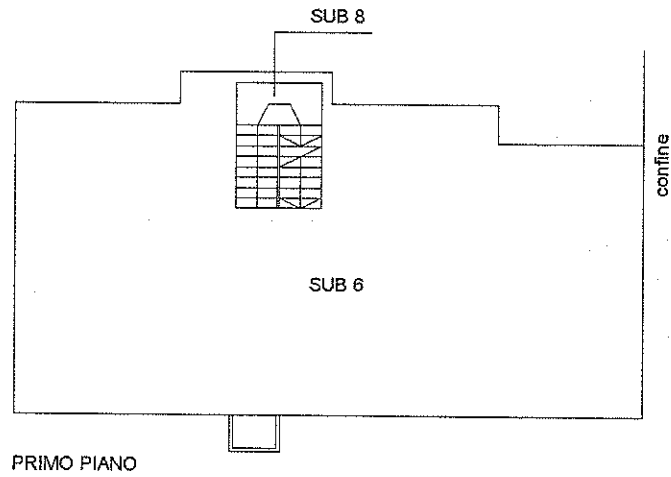
Tipo Mappale n.

del

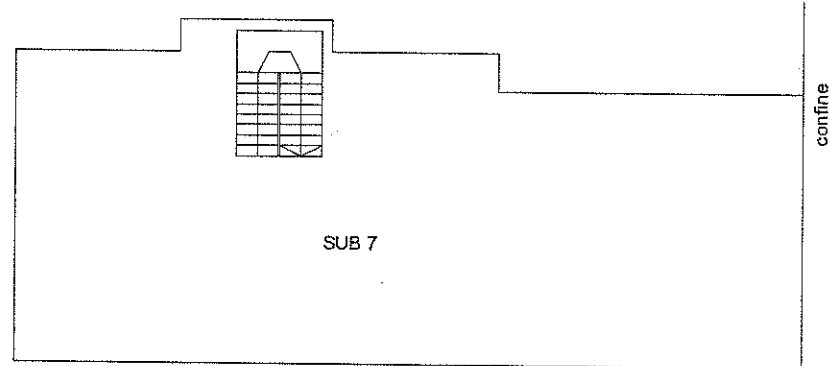
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

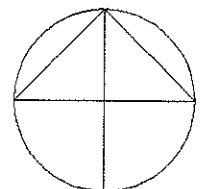
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2016 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 40 - Particella: 6 - Elaborato planimetrico >



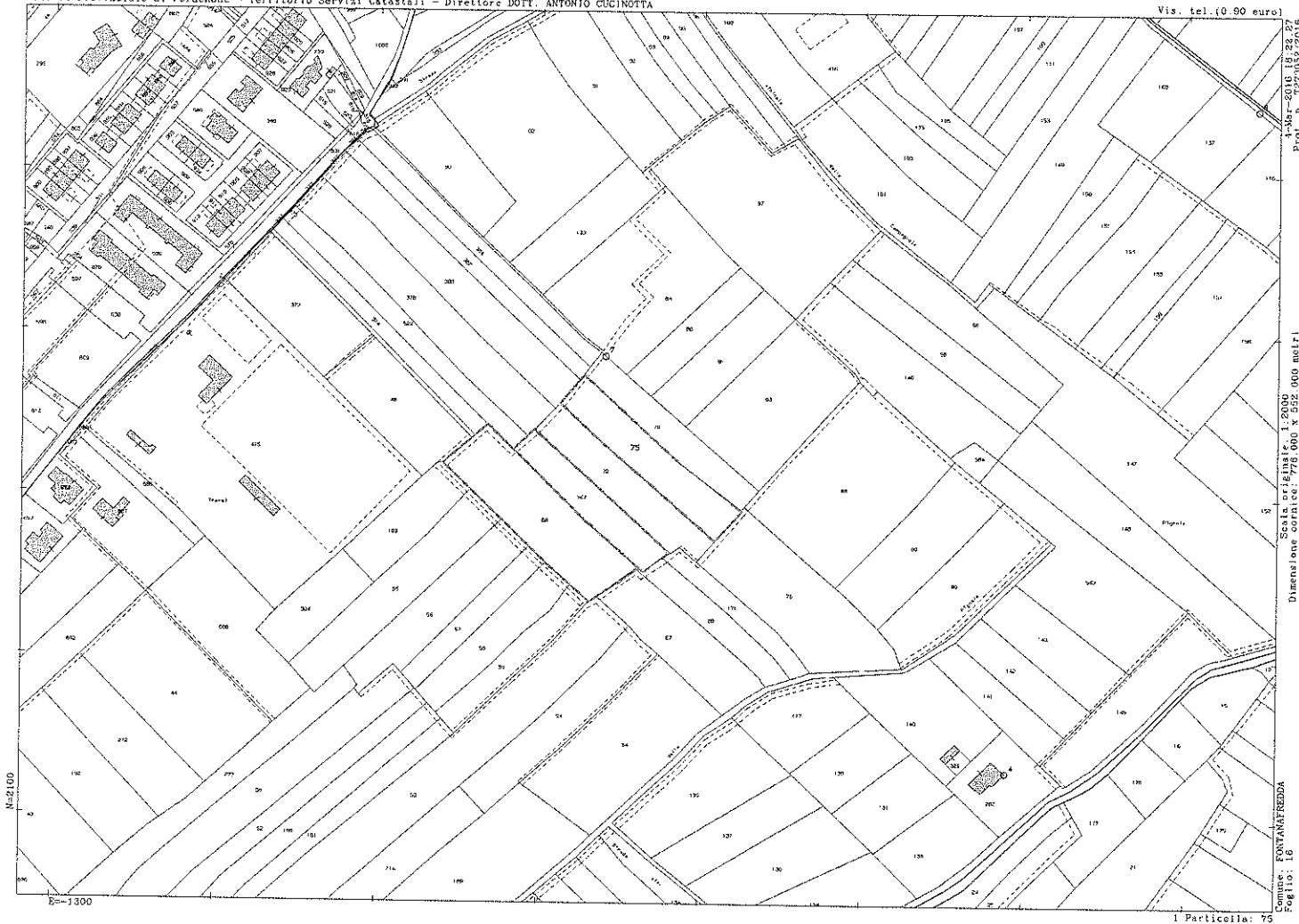
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



Ultima planimetria in atti



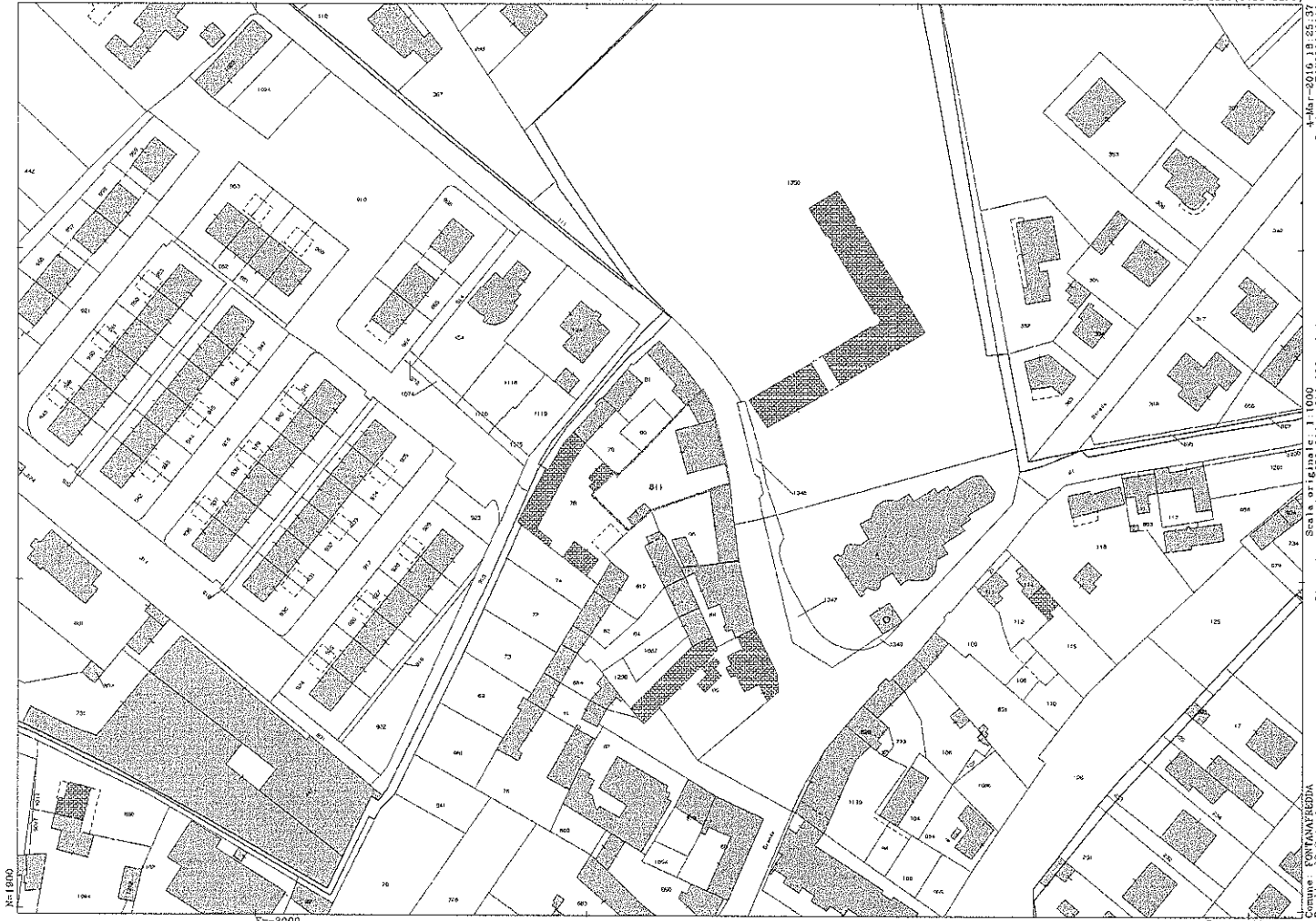
N=2100

B=1300

4-MB-2016 19.25.27
Prot. n. 1473056/2016

Scale: 1:5000
Dimensione cartacee: 778.000 x 552.000 metri

Comune: FONTANAREDDA
Foglio: 16
1 Particella: 75

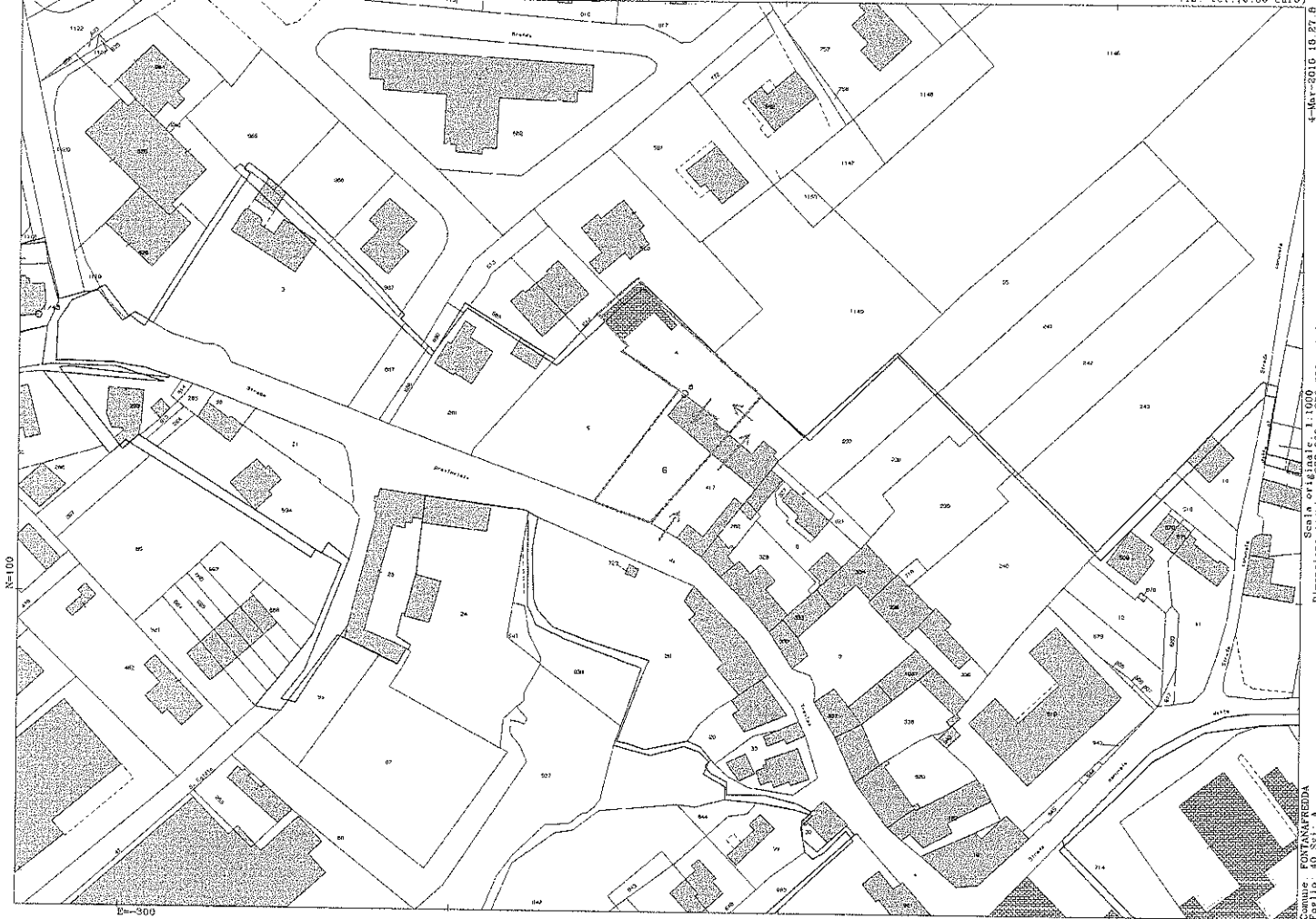


N=15000

E=2000

1 Porticella. B11

Comune: FONTANAFREDDA
Foglio: 25 Svt. A
Dimensione cartina: 388.000 x 276.000 metri
Scala originale: 1:1000
4-Mar-2016 18.25.37
Prof. R. T22505/2016



N=100

E=300

4-Mar-2010 10:27:8
Prof. n. 727432/2016
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 308.000 X 276.000 metri
FO. SANAFREDDA
Foglio: 40 S11. A
1 Particella: 0