

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese -
Società Cooperativa**

contro: 

N° Gen. Rep. **261/2012** riunito al N° **176/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
25-03-2015

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dot. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: SPDLGN59T251136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434.869122
Fax: 0434.1856960
email: segreteria@studiospadotto.it
P.E.C.: studiospadotto@epap.sicurezza postale.it
Sito Internet: www.studiospadotto.it

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Frazione Pozzo**
Via Pontuz di fronte al civico 42 - Via Bosco di Cecchini

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Nota: il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non riporta indicazioni sull'atto di provenienza dell'immobile pignorato né sul frazionamento che ha originato le particelle catastali oggetto di procedura esecutiva. Tali indicazioni vengono riportate dal sottoscritto nel presente rapporto di stima.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Terreno edificabile residenziale sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone)
frazione:Frazione Pozzo, Via Pontuz di fronte al civico 42 - Via Bosco di
Cecchini**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] in alcuni atti - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 27, particella 682 qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale 830, reddito dominicale: € 10,29, reddito agrario: € 6,43
Derivante da: Divisione giudiziaria Reg. 2612/2227 del 30/06/1960 - rep.178 del Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone il 19/07/1960 al n°43.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 27, particella 683 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 828, reddito dominicale: € 10,26, reddito agrario: € 6,41
Derivante da: Divisione giudiziaria Reg. 2612/2227 del 30/06/1960 - rep.178 del Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone il 19/07/1960 al n°43.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 27, particella 684 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 945, reddito dominicale: € 11,71, reddito agrario: € 7,32
Derivante da: Divisione giudiziaria Reg.2612/2227 del 30/06/1960 - rep.178 del Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone il 19/07/1960 al n°43.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulle particelle n° 682, 683 e 684, la qualità di coltura risultante agli atti del Catasto Terreni non

corrisponde con quella effettivamente praticata.
Regolarizzabili mediante: mod 26
Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: variazione qualità colturale.

Variazione qualità colturale mod 26 : € 100,00

Oneri totali : € 100,00

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: zona di completamento estensiva a traffico locale, priva di parcheggi.
Importanti centri limitrofi:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: –
Attrazioni storiche: –
Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A**
Terreno edificabile sito in Pasiانو Di Pordenone (Pordenone),
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:

- Atto esecutivo o cautelare a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro Bottos Luigi derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 01/07/2014 ai nn. 1092 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2014 ai nn. 7692 5834

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia apertura credito - Importo ipoteca: € 243000 - Importo capitale: € 135000

rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 10/03/2010 ai nn. 58751/26270 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/03/2010 ai nn. 4233 808

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 18000 - Importo capitale: € 6692,99

rogito Tribunale di Pordenone in data 09/11/2010 ai nn. 2083 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2010 ai nn. 17549 3500

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in alcuni atti [REDACTED] dal **19/07/1960 al attuale proprietario** In forza di divisione giudiziaria a rogito Tribunale di Pordenone in data 30/06/1960 ai nn. 2612/2227 trascritto a Pordenone in data 19/07/1960 al n. 43

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile

Nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Obbligo unilaterale di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di accesso necessarie mancanti
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	Il titolo abilitativo per la nuova costruzione è subordinato all'impegno dei privati mediante convenzione con il Comune o atto d'obbligo unilaterale di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di accesso necessarie mancanti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e mancanza di accesso diretto ai terreni (fondo intercluso)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	8,5 m
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si rimanda all'allegato n° 9, C.D.U.

**Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : Terreno edificabile di cui al punto A

Trattasi di terreni posti in zona edificabile, incolti e privi di qualsiasi opera di urbanizzazione. Le particelle pignorate sono contigue con altre 3 particelle (di proprietà dell' esecutato ma non oggetto del presente pignoramento) con cui formano un unico appezzamento di conformazione pressoché regolare. Le particelle oggetto di pignoramento, pur essendo accorpate e posti in vicinanza alla strada comunale asfaltata denominata Via Pontuz – Via Bosco di Cecchini sono intercluse; risultano infatti circondate da altre particelle e non hanno un accesso diretto sulla strada suddetta o su altre strade limitrofe. L'accesso ai terreni pignorati sarà pertanto possibile solamente a seguito della costituzione di una servitù di passaggio sui fondi confinanti, presumibilmente sulla particella 686 che identifica la via più breve e meno impattante per l'accesso dalla strada comunale. Si ricorda inoltre come le particelle pignorate siano poste in Area di Convenzione con il Comune per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione; la convenzione, da stipularsi con il Comune, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per tutta l'area compresa nelle particelle 682-683-684. Tutte le caratteristiche e limitazioni sopra descritte vanno ad influire sulla valutazione estimativa dei fondi oggetto di procedura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 2603

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di PASIANO DI PORDENONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno	Area edificabile		Mq 2603	50.000,00	50.000,00
Il valore stimato è nettamente inferiore a quello medio di mercato, in quanto l'area è vincolata da obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e mancanza di accesso diretto (fondo intercluso).					
				50.000,00	50.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per differenza tra libero mercato e vendite coattive, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.500,00
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:	€ 100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.400,00

Allegati

E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 1 - Visura storica p 682;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 2 - Visura storica p 683;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 3 - Visura storica p 684;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 4 - Estratto mappa p 682-683-684;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 5 - Lotto 1;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 6 - Certificato di stato libero;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 7 - Foto GIS;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 8 - Verbale di sopralluogo;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n° 9 - Cert Destinazione Urbanistica;
 E.I. 261-12 riun.176-14 - Allegato n°10 - Fotografie.

Data generazione:
 05-02-2015

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto



