

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

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Italfondario S.p.a.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2, 3

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it



Lotto 1 - FABBRICATO UFFICI E MAGAZZINO
Via F.lli Cervi n. 55

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:

A - FABBRICATO UFFICI

Quota e tipologia del diritto per 99 anni

Diritto di superficie per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà dell'area per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà dell'area per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 803, indirizzo Via F.lli Cervi 55, piano T-1-2-3, categoria A/10, classe 1, vani 26.5, superficie catastale 903, rendita € 5269.15

Il mappale n. 803 ha una superficie catastale di mq 708

B - FABBRICATO MAGAZZINO

Quota e tipologia del diritto

Proprietà piena per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà piena per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 567, subalterno 3, indirizzo Via F.lli Cervi 53, piano T, categoria D/7, rendita € 4208.00

Il mappale n. 567 ha una superficie catastale di mq 2222

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non corrispondono alla situazione di fatto degli immobili come segue: fabbricato uffici mapp. 803, divisione vano al piano terra, parete tra corridoio e ufficio al primo piano, divisione ex sala riunioni al secondo piano in vari uffici/corridoi e forometrie esterne modificate; magazzino mapp. 567, forometrie interne/esterne difformi, realizzazione vano interno

rifacimento pratica docfa uffici: € 1.500,00

rifacimento pratica docfa magazzino: € 1.500,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: industriale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione

A – Uffici mapp. 803: contratto di locazione stipulato il 30/04/2017 validità dal 01/05/2017 per sei anni (scadenza 30/04/2023) con proroga di anni sei salvo disdetta, canone mensile € 300,00 posticipate, con adeguamento ISTAT automatico (non applicato), senza deposito cauzionale, registrazione telematica il 25/05/2017 n. 2307 serie 3T a Portogruaro.

B – Magazzino mapp. 567: contratto di locazione stipulato il 01/07/2016 con validità dal 01/07/2016 per sei anni (scadenza 30/06/2022) con proroga di anni sei salvo disdetta, canone mensile € 1.500,00 posticipate, con adeguamento ISTAT automatico (non applicato), senza deposito cauzionale, di cui non si dispongono i dati di registrazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VENEZIANO DI CAMPOLONGO MAGGIORE; a rogito di notaio Sperandeo in data 14/09/2004 rep.n. 47979; Iscritta a Venezia in data 24/09/2004 ai nn. 35731/8027; Importo ipoteca: € 1.200.000; Importo capitale: € 800.000; Note: iscrizione a carico di Bellotto Impianti snc per il diritto di proprietà superficaria, [REDACTED] per 1/2 ciascuno per la nuda proprietà relativamente all'immobile in Concordia Sagittaria foglio 13 n. 803 (si osserva che i sigg. [REDACTED] sono comproprietari dell'area e non nudi proprietari) e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso/Conegliano in data 02/05/2013 rep.n. 551; Iscritta a Venezia in data 15/05/2013 ai nn. 13585/1829; Importo ipoteca: € 650.000; Importo capitale: € 600.000; Note: a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà per l'area del foglio 13 n. 803.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unipol Banca spa; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 18/07/2013 rep.n. 1078; Iscritta a Venezia in data 29/07/2013 ai nn. 20945/3038; Importo ipoteca: € 1.511.824,28; Importo capitale: € 1.511.824,28; Note: a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà dell'area foglio 13 n. 803.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Decreto di ammissione a concordato preventivo a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Venezia in data 14/01/2014 rep.n. 41/2013; Trascritto a Venezia in data 11/02/2014 ai nn. 3559/2692, con varie annotazioni per restrizione beni a carico di [REDACTED] in liquidazione per la quota di 1/1 della proprietà del diritto di piena proprietà del foglio 13 n. 803 (in realtà la società era titolare del diritto di proprietà superficaria).

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca popolare Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/06/2016 rep.n. 694; Iscritta a Venezia in data 18/04/2017 ai nn. 12276/2060; Importo ipoteca: € 560.000; Importo capitale: € 530.000; Note: a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà dell'area foglio 13 n. 803 e per la quota di 1/2 della piena proprietà del foglio 13 n. 567 sub 3.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2018 rep.n. 2042 trascritto a Venezia in data 07/08/2018 ai nn. 27635/18966; a carico di [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2



della proprietà dell'area del foglio 13 n. 803 e per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del foglio 13 n. 567 sub 3.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Credito cooperativo pordenonese; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/08/2018 rep.n. 2269 trascritto a Venezia in data 28/08/2018 ai nn. 29265/20064; a carico di [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà dell'area e [REDACTED] per la proprietà superficaria del foglio 13 n. 803.

Si fa inoltre presente che la società [REDACTED] è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Venezia n. 42/2018 del 09/04/2018, che è allegata in copia alla presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: allegato alla presente relazione

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

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di stima

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari: [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in forza di atto di compravendita a rogito notaio Scalettari, in data 03/10/1977, rep.n. 16966/554; registrato a Portogruaro, in data 24/10/1977, ai nn. 5089/1T; trascritto a Venezia, in data 02/11/1977, ai nn. 15687/12808, con cui hanno acquistato i terreni oggi individuati dai mappali foglio 13 n. 567 e 803. successivamente è stato stipulato l'atto di costituzione del diritto di superficie sul solo mappale foglio 13 n. 803 (ex n. 567 sub 1 al momento dell'atto) a rogito notaio Pasqualis, in data 07/12/1994, rep.n. 8982/3305; registrato a Portogruaro, in data 27/12/1994, ai nn. 321/V; trascritto a Venezia, in data 15/12/1994, ai nn. 25400/17566 per la durata di anni 99 a favore della società [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED], poi trasformata con rogito in data 24/12/2007 rep. 55281 notaio Sperandeo registrato a Pordenone il 31/12/2007 al n. 15118/1 e trascritto a Venezia il 07/01/2008 ai nn. 545/315 in [REDACTED] con sede a Concordia Sagittaria e successivamente con rogito in data 12/07/2012 rep. 61667 notaio Sperandeo registrato a Pordenone il 17/07/2012 al n. 6552/1 **non trascritto** in [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione capannone
Rilascio in data 16/09/1977 al n. di prot. 124

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante capannone
Rilascio in data 20/04/1978 al n. di prot. 29

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: agibilità capannone
Rilascio in data 25/08/1983 al n. di prot. 61/83
NOTE: riferita alle precedenti concessioni edilizie

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sanatoria e ampliamento uffici
Rilascio in data 03/11/1994 al n. di prot. 260



Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: voltura intestazione
Rilascio in data 06/12/1995 al n. di prot. 28859

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 30/05/1996 al n. di prot. 96

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità opere sanatoria
Rilascio in data 08/11/1996 al n. di prot. 27873/96
NOTE: riferita alle CE 266/94 e 96/96

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ampliamento in variante
Rilascio in data 02/05/2005 al n. di prot. 95

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione uffici
Rilascio in data 16/11/2011 al n. di prot. 177

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono difformità riguardo le forometrie e divisioni interne di entrambi I fabbricati e manca l'agibilità finale del corpo uffici

Oneri Totali per sanatoria a stima: **€ 10.000,00 (5.000,00 per ogni fabbricato)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Le considerazioni sulla conformità edilizia operate dal sottoscritto si intendono riferite ai titoli edilizi reperiti, precisando che sulla ottenibilità della sanatoria non assumo alcuna responsabilità sul suo esito positivo e l'effettivo costo da sostenere, dato che non si possono conoscere le norme in vigore al momento di richiesta della eventuale sanatoria, momento temporale in cui si possono valutare le norme applicabili, la procedura da seguire e le sanzioni/costi da sostenere.

7.2 **Conformità urbanistica**

Gli immobili sono ubicati secondo il vigente PRGC in Zona D1 industriale; ulteriori notizie per la destinazione urbanistica vanno ricercate presso il Comune di Concordia Sagittaria.

Descrizione FABBRICATO UFFICI E MAGAZZINO

Trattasi di un complesso edilizio formato da un corpo uffici sul fronte della viabilità pubblica e un magazzino con caratteristiche di fabbricato artigianale, realizzato in continuità con gli uffici, in seconda posizione.

Descrizione corpo uffici: trattasi di edificio sviluppato su 4 piani, con struttura autonoma rispetto a quella del limitrofo magazzino, realizzato nel 1996, con strutture in CA e laterocemento, con finiture delle pavimentazioni in piastrelle e moquette, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, serramenti interni legno tamburato, esterni in metallo verniciato e vetrocamera, scale di collegamento dei piani rivestite in marmo



chiaro, ascensore non funzionante e non collaudato, impianti tecnologici con apparecchiature centralizzate sui vani tecnici al terzo piano, privi di documentazione di conformità e non oggetto di manutenzione obbligatoria periodica, con copertura piana, parzialmente pedonabile ma con parapetto di altezza di circa cm 60, da adeguare alle norme di sicurezza, con la presenza di modeste infiltrazioni d'acqua ai piani inferiori. L'edificio è stato oggetto di modifiche alle facciate per il contenimento delle dispersioni energetiche, ma i lavori sono incompleti. Si tratta di un edificio molto dispendioso dal punto di vista energetico, con costi di funzionamento/mantenimento degli impianti molto elevato e sproporzionato al suo utilizzo. Non si garantisce il funzionamento e la regolarità formale e normativa degli impianti tecnologici, dato che vi è una sola dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e illuminazione risalente al 1997. L'edificio in relazione all'epoca costruttiva non è da considerare antisismico. Vi sono delle difformità edilizie e catastali essendo state eseguite opere non conformi ai permessi rilasciati.

Descrizione magazzino: trattasi di edificio di tipo artigianale con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato (pilastri, capriate a due falde, cupolini di copertura), manto in lamiera grecata e non si è in grado di dichiarare l'assenza di eventuale amianto nella copertura, sottostante il manto in lamiera, pavimento in calcestruzzo liscio, pareti vani interni intonacate, serramenti interni in metallo, serramenti esterni in metallo, servizi igienici con pavimenti in piastrelle, impianto di riscaldamento non funzionante. Gli impianti tecnologici non vengono garantiti nel loro funzionamento e nella conformità alle norme vigenti. Vi sono modifiche, a forometrie e vani interni, non autorizzate.

Servitù sull'area: i due immobili sopra descritti hanno fronte sulla viabilità comunale, ma esiste la servitù passiva per l'accesso al fabbricato ubicato sul lato nord del mappale n. 567, in mappa al foglio 7 n. 1355 di proprietà aliena, ma realizzato utilizzando la formula urbanistica di considerare come unico lotto i tre mappali (803, 567 e 1355 pur di diversa proprietà), come da dichiarazione allegata alla pratica edilizia ed alla presente relazione senza la firma della comproprietaria [REDACTED]. La definizione della servitù, le modalità e dimensioni ed uso, nonché le verifiche urbanistiche saranno onere dell'acquirente per la loro definizione, validità e quant'altro, non risultando da alcun atto che i consorti [REDACTED] e le loro società hanno stipulato. Di tale fatto si terrà conto nel capitolo stima.

Va anche evidenziato l'atto di vincolo limitativo a costruire a carico del mappale n. 567 di mq 3230 (oggi mappali 567 e 803) a favore del Comune di Concordia Sagittaria, stipulato in data 21/10/1994 rep. 4145/900 notaio Michelan e trascritto a Venezia in data 02/11/1994 ai nn. 22151/15345 per la realizzazione del corpo uffici sull'odierno mappale 803, di cui si allega copia della trascrizione alla presente relazione.

DATI TECNICI (desunti dalle planimetrie catastali)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici piani PT-1-2	sup lorda di pavimento	742,00	1,00	742,00
poggioli piani T-1-2	sup lorda di pavimento	25,5	0,20	5,10
vani tecnici 3 piano	sup lorda di pavimento	57	0,30	17,10
terreno valore area 803	superficie	708,00	1,00	708,00
terreno valore diritto superficie 803	superficie	708	1,00	708
Magazzino	sup lorda di pavimento	993	1,00	993,00
Servizi magazzino	sup lorda di pavimento	76	1,00	76
Terreno 567	superficie	2222	1,00	2222



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:**

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2018 2° sem. Concordia Sagittaria zona D3 periferica capannoni industriali stato ottimo valori unitari mq 580 - 730, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 4000/mq per gli uffici, euro 1000/mq per il magazzino e euro 30 per il terreno (poi suddiviso al 50% tra valore dell'area e del diritto di superficie), ritenuti applicabili in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati. Si precisa che il corpo uffici è del tutto estraneo alla zona in ragione della sua notevole superficie, sproporzionata a qualsiasi attività in essere e viene pertanto penalizzato dal sottoscritto con l'applicazione di una riduzione del valore di stima, che tiene conto dell'attuale mercato, decisamente negativo per la destinazione.

Si indica poi la valutazione divisa tra le due proprietà in modo da individuare il valore della porzione con titolarità in capo alla società ██████████, dichiarata fallita.

8.2 Valutazione corpi:**FABBRICATO UFFICI E ARTIGIANALE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici piani PT-1-2	742,00	€ 800,00	€ 593.600,00
poggioli piani T-1-2	5,10	€ 800,00	€ 4.080,00
vani tecnici 3 piano	17,10	€ 800,00	€ 13.680,00
terreno valore area	708,00	€ 15,00	€ 10.620,00
terreno valore diritto superficie	708,00	€ 15,00	€ 10.620,00
Magazzino	993,00	€ 400,00	€ 397.200,00
Servizi magazzino	76,00	€ 420,00	€ 31.920,00
Terreno 567	2222,00	€ 30,00	€ 66.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.128.380,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E. € 169.380,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.000,00

Deprezzamento del solo corpo uffici pari ad un ulteriore 10% circa € 62.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 884.000,00**

I due fabbricati, pur di diversa titolarità, vanno ricompresi in un unico lotto di vendita in quanto l'eventuale e separata asta porterebbe ad un certo deprezzamento, principalmente del corpo uffici, che è un'entità estranea alla zona industriale in cui si trova per le sue spropositate dimensioni, infatti nel concordato preventivo cui era sottoposta la società ██████████, è stato alienato un fabbricato produttivo limitrofo al magazzino oggetto della presente relazione mentre il corpo uffici è rimasto invenduto, in quanto non appetibile.



La suddivisione dei valori tra le due proprietà, ai fini di una individuazione di quanto soggetto al fallimento della società [REDACTED] si indica di seguito:

A - VALORE TITOLARITA' [REDACTED] **CORPO UFFICI + DIRITTO SUPERFICIE**
(593600+4080+10620-93000) = 515300/1021700 = 50,4% = **€ 445.536,00**

B - VALORE TITOLARITA' [REDACTED] **E** [REDACTED] **AREA CORPO UFFICI + MAGAZZINO**
(10620+397200+31920+66660) = 506400/1021700 = 49,6% = **€ 438.464,00**

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

In riferimento al quesito del Giudice, si dichiara che il canone di locazione dei due fabbricati, nel loro complesso (300 €/mese corpo uffici e 1500 €/mese magazzino) ed in riferimento alla complessità dei fabbricati, della loro conformazione e spese di gestione, rispondenza alle norme, assenza di documentazione per l'agibilità, non funzionamento dell'ascensore, è ritenuto congruo, con riferimento alla zona industriale in cui sono ubicati gli immobili e l'epoca costruttiva dei medesimi.



Lotto 2 - QUOTA DI 1\4 DI TERRENI AGRICOLI
Via Frassine

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 piena proprietà di 1/4 di [REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietarie:

Prevarin Cesarina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Prevarin Esterina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Prevarin Giuseppina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 153, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 647, reddito dominicale: € 5.62, reddito agrario: € 3.17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 154, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 3300, reddito dominicale: € 28.68, reddito agrario: € 15.34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 154, subalterno AB, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 387, reddito dominicale: € 3.36, reddito agrario: € 1.90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 169, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 5000, reddito dominicale: € 43.46, reddito agrario: € 23.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 169, subalterno AB, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 1.82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 250, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 18600, reddito dominicale: € 161.67, reddito agrario: € 91.26

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.



11. STATO DI POSSESSO:

Affittato con contratto di affitto stipulato il 03/01/2015 validità dal 02/01/2015 con scadenza 31/12/2020, senza proroga, con canone annuo € 1270,00 posticipato, registrazione telematica il 05/01/2016 n. 19 serie 3 a Portogruaro, con esclusione del mappale n. 153.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca popolare Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/06/2016 rep.n. 694; Iscritta a Venezia in data 18/04/2017 ai nn. 12276/2060; Importo ipoteca: € 560.000; Importo capitale: € 530.000; Note: a carico di [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà dei terreni foglio 7 n. 153, 154, 169, 250.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2018 rep.n. 2042 trascritto a Venezia in data 07/08/2018 ai nn. 27635/18966; a carico [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà dei terreni foglio 7 n. 153, 154, 169, 250.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comproprietaria: [REDACTED] per 1/4 in forza di successione a [REDACTED] [REDACTED] denuncia n. 2 vol. 220 registrata a Portogruaro senza accettazione eredità e trascritta a Venezia, in data 11/04/1980, ai nn. 7285/5819 e successione di [REDACTED] [REDACTED] denuncia n. 676 vol. 2008 registrata a Portogruaro senza accettazione eredità e trascritta a Venezia, in data 05/12/2008, ai nn. 43718/26446.

15.0 Destinazione urbanistica

Gli immobili sono ubicati secondo il vigente PRGC in Zona E3 agricola; ulteriori notizie per la destinazione urbanistica vanno ricercate presso il Comune di Concordia Sagittaria.

Descrizione

Trattasi di terreni agricoli pianeggianti, di forma irregolare, coltivati a seminativo, privi di irrigazione.

Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
terreni agricoli	Superficie catastale	1,00	18.304,00



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima in euro 4.50/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia degli immobili e al contesto in cui sono ubicati.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreni agricoli	18.304,00	€ 4,50	€ 82.368,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 82.368,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disp. del G.E.

€ 12.368,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.000,00

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATA = $70.000,00/4 = \mathbf{€ 17.500,00}$

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene che il canone di locazione pari a € 1270,00/anno, sia congruo rispetto alla tipologia degli immobili e alla loro posizione ed al locale mercato di immobili simili.



Lotto 3 – QUOTA DI 1/4 DI FABBRICATO RESIDENZIALE
Via Frassine n. 13

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 1/4 di piena proprietà a Maria Luigia Prevrin
[REDACTED]

Comproprietarie:

Prevarin Cesarina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Prevarin Esterina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Prevarin Giuseppina - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 194, indirizzo Via Frassine, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7.5, superficie 195, rendita € 348.61

Il mappale n. 194 ha una superficie di mq 866

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta parte del primo piano del ripostiglio limitrofo all'abitazione

Oneri Totali: rifacimento pratica docfa € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato il 01/01/2009 validità dal 01/01/2009 per quattro anni (scadenza 31/12/2012) con proroga di anni quattro salvo disdetta, rinnovatosi quindi fino al 31/12/2020, con canone mensile € 400,00 anticipate, con adeguamento ISTAT automatico (non applicato), senza deposito cauzionale, registrazione iniziale il 21/01/2009 n. 210 serie 3 a Portogruaro.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca popolare Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/06/2016 rep.n. 694; Iscritta a Venezia in data 18/04/2017 ai nn. 12276/2060; Importo ipoteca: € 560.000; Importo capitale: € 530.000; Note: a carico di [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà dei terreni foglio 7 n. 194.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credit Agricole Friuladria spa; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2018 rep.n. 2042 trascritto a Venezia in data



07/08/2018 ai nn. 27635/18966; a carico [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà dei terreni foglio 7 n. 194.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comproprietaria: [REDACTED] per 1/4 in forza di successione a [REDACTED] denuncia n. 2 vol. 220 registrata a Portogruaro senza accettazione eredità e trascritta a Venezia, in data 11/04/1980, ai nn. 7285/5819 e successione di [REDACTED] denuncia n. 676 vol. 2008 registrata a Portogruaro senza accettazione eredità e trascritta a Venezia, in data 05/12/2008, ai nn. 43718/26446.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Per lavori: Fabbricato costruito precedentemente il 1° settembre 1967, di cui non risultano pratiche edilizie dall'accesso atti effettuato presso il Comune

23.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione accessori staccati da demolire in quanto non sanabili

demolizione e trasporto in discarica compreso l'amianto e la relativa pratica ASL

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Le considerazioni sulla conformità edilizia operate dal sottoscritto si intendono riferite a quanto accertato presso il Comune.

23.2 Conformità urbanistica

Gli immobili sono ubicati secondo il vigente PRGC in Zona E3 agricola; ulteriori notizie per la destinazione urbanistica vanno ricercate presso il Comune di Concordia Sagittaria.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato residenziale con accessori e area scoperta di tipo colonico ubicato lungo la Via Frassine, sviluppato su due piani fuori terra. Il fabbricato è composto al piano terra da soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, sottoscala, stileria, bagno, cantina (ex stalla) e portico e al primo piano da corridoio, tre camere, ripostiglio (ex fienile). Il fabbricato è di remota costruzione e non risultano pratiche edilizie presso il Comune. E' intonacato esternamente e i vani residenziali sono con pavimento in piastrelle e linoleum, pareti e soffitti intonacati, scale in legno rivestite in moquette, zona ex agricola al grezzo, serramenti interni in legno ed esterni in legno con vetrocamera e scuri in alluminio anodizzato. Vi è l'impianto di riscaldamento alimentato a gas di rete, regolarmente mantenuto e quello elettrico. L'acqua è



derivata dall'acquedotto. L'area pertinenziale è recintata e parzialmente inerbita. In sede di sopralluogo con le proprietarie e l'inquilino, si è accertato che sono di proprietà di quest'ultimo (quindi non appartenenti all'immobile) i 2 condizionatori, la stufa a pellet, l'automazione del cancello carraio, l'illuminazione esterna, il box doccia e il barbecue esterno. Non si garantisce la regolarità degli impianti tecnologici. Esistono alcuni accessori esterni al fabbricato, neanche accatastati, che si ritiene debbano essere demoliti in quanto abusivi, alcuni dei quali con copertura in lastre di amianto ondulato. Il fabbricato non è antisismico.

DATI TECNICI (reperiti dalla planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione PT-1	sup lorda di pavimento	205,00	1,00	205,00
accessori PT-1	sup lorda di pavimento	98	0,40	39,20
terreno	Superficie terreno	866,00	1,00	866,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2018 2° sem. Concordia Sagittaria zona C1 semicentro abitazioni di tipo economico stato ottimo valori unitari mq 1100 - 1400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 500/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

24.2 Valutazione corpi:

QUOTA DI FABBRICATO RESIDENZIALE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione PT-1	205,00	€ 500,00	€ 102.500,00
accessori PT-1	39,20	€ 500,00	€ 19.600,00
terreno	866,00	€ 15,00	€ 12.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 135.090,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 20.090,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 111.000,00

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATA = 111.000,00/4 = € 27.750,00

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene che il canone di locazione pari a € 400,00/mensili, sia congruo rispetto alla tipologia degli immobili e alla loro posizione ed al locale mercato di immobili simili.



STATO CIVILE ESECUTATI

Gli esecutati, secondo quanto risulta presso il Comune di Concordia Sagittaria, sono coniugati in regime di comunione legale, come da estratto di matrimonio allegato.

DIVISIONE IMMOBILI IN COMUNIONE

Poichè i Lotti 2 e 3 riguardano immobili in comproprietà, si ritiene che non siano comodamente divisibili se deve essere dato corso ad una divisione in 4 quote corrispondenti alla spettanza di ogni erede, e quindi va alienata la singola quota, a meno che le altre 3 comproprietarie ritengano di assegnare una porzione di terreno corrispondente a quanto spetta all'esecutata [REDACTED].

Data generazione:
24-05-2019 18:05:21

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

