

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

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: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **172/2020**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - TERRENO INTERNO
Lotto 002 - TERRENO AGRICOLO

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001 - TERRENO INTERNO a Via D.Manin

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

Piena proprietà di 1/1 di

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 7, particella 827, qualità sem.arb., classe 2, superficie catastale 610, reddito dominicale: € 5.30, reddito agrario: € 2.99

Conformità catastale:

Essendo un terreno, le indicazioni catastali si ritengono corrette

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Altra limitazione:** A rogito di Notaio Maria Sgorlon in data 22/12/1989 rep.n. 266/41; trascritto a Venezia in data 04/01/1990 ai nn. 242/182; Vincolo di pertinenza urbanistica a carico mappali fg 7 n. 450, 827,828.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Banca spa contro ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/02/2008 rep.n. 298-2008; Iscritta a Venezia in data 22/02/2008 ai nn. 6877/1448; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 102690,73.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis contro ; A rogito di Equitalia in data 13/04/2011 rep. 226-2011; Iscritta a Venezia in data 22/04/2011 ai nn. 13351/2634; Importo ipoteca: € 162340,54; Importo capitale: € 81170,27.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/12/2020 trascritto a Venezia in data 02/02/2021 ai nn. 3207/2360.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro ; A rogito di Agenzia Entrate in data 25/01/2022 rep.n. 3185-11922; Iscritta a Venezia in data 26/01/2022 ai nn. 2379/359; Importo ipoteca: € 207274,24; Importo capitale: € 103637,12.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**6. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Proprietario: dal 03/08/2004, In forza di denuncia di successione ; registrata a Portogruaro, in data 08/11/2005, ai nn. 483/2005; trascritta a Venezia, in data 18/01/2006, ai nn. 2365/1572. Trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: in data 25-11-2021 rep. 327/235 notaio Tamassia Leonardo trascritta a Venezia il 25-11-2021 ai nn. 42647/30677

7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è ubicato, secondo il vigente PRGC in zona urbanistica C, sottozona C.1, area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, soggetto a vincolo P1 di pericolosità moderata di scolo meccanico (nei confronti di esondazione). Le effettive possibilità edificatorie sono desumibili nell'allegato CDU e nelle norme del Piano regolatore del comune, da accertare dall'acquirente.

Descrizione

Trattasi di un terreno, posizionato internamente alla viabilità pubblica (Via D.Manin), a cui si accede tramite il limitrofo mappale fg. 7 n. 450, porzione sud (trattandosi di casa bifamigliare con mappale unico) e precisamente si accede dal cancello carrabile fronte strada, si effettua un percorso a "S", per aggirare il fabbricato residenziale e si raggiunge il mappale 827; il transito carrabile non è agevole e forse oggi reso impossibile per la presenza di alberi ed arbusti sull'area scoperta del mapp. 450, in comproprietà all'esecutato. Il terreno è pianeggiante, inerbito e destinato a giardino/cortile del limitrofo fabbricato residenziale, con la presenza di alcune alberature e piante arbustive. Esiste sul lato sud-est del terreno un cancello che collega ad altra proprietà (mapp. 477) ma, l'esecutato ha verbalmente precisato che non vi è un diritto di transito a favore del terreno in oggetto ed a carico dei limitrofi terreni per raggiungere, dal mapp. 827, la viabilità pubblica retrostante. Dalle verifiche ipotecarie effettuate non si sono riscontrati diritti di transito trascritti. L'accesso al mappale 827 è da considerare come derivato da servitù del padre di famiglia, in quanto sia il mappale che il limitrofo fabbricato fg. 7 mappale 450 sono stati assegnati in unico corpo al sig. _____ (padre dell'esecutato) con atto di divisione del 31/01/1983 rep. 71414 notaio Pasqualis Americo, trascritto a Venezia il 25/02/1983 ai nn. 3242/2617; successivamente il sig. _____ con rogito di donazione in data 13/09/1991 rep. 6412 notaio Pasqualis Paolo, trascritto a Venezia il 21/09/1991 ai nn. 19035/13327 ha donato, tra l'altro, il fabbricato fg. 7 n. 450 al figlio _____, attuale esecutato, senza indicare la servitù per l'accesso al retrostante ed intercluso mappale 827 che rimaneva in proprietà al sig. _____. Il mappale n. 827 è soggetto a vincolo di pertinenza urbanistica, assieme ai mappali n. 828 e 450 della superficie complessiva di mq 1480, del fabbricato da ampliare su detti terreni (come indicato nella nota di trascrizione 242/192 del 04/01/1980) a favore del Comune di Concordia Sagittaria. E' onere dell'acquirente la verifica della validità odierna di tale vincolo e le modalità della servitù di accesso.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	Superficie catastale	610,00	1,00	610,00	€ 35,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Concordia Sagittaria zona semicentrale abitazioni civili stato normale valori unitari mq 900 - 1200; il valore unitario di stima viene assunto rapportando il terreno al 20% del valore del fabbricato, tenendo conto del rapporto volumetrico di 3 mq di terreno per mq di fabbricato, del fatto che il fabbricato è su altro mappale (450), considerando la pertinenzialità rispetto al fabbricato a cui è vincolato, per cui si ha la seguente formula: $20\% \text{ valore medio fabbricato } (1050 \times 20\%) = € 210 : 3 = € 70 \times 0.50 = € 35/\text{mq}$ di terreno, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. Sarà poi applicata una detrazione per la scomodità dell'accesso.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	610,00	€ 35,00	€ 21.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.350,00

8.3 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.	€ 3.250,00
Detrazione per scomodità ingresso	€ 1.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.000,00
---	--------------------

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

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

Piena proprietà di 1/1 di

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 184, qualità sem.arb., classe 4, superficie catastale 2670, reddito dominicale: € 11.84, reddito agrario: € 10.34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 12, particella 186, qualità sem.arb., classe 4, superficie catastale 1740, reddito dominicale: € 7.71, reddito agrario: € 6.74

Conformità catastale:

Essendo un terreno, le indicazioni catastali si ritengono corrette

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il terreno è stato affittato precedentemente fino al 2020, e l'esecutato non ha prodotto altri contratti di affitto.

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Banca spa contro ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 22/02/2008 rep.n. 298-2008; Iscritto a Venezia in data 22/02/2008 ai nn. 6877/1448; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 102690,73.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis contro ; A rogito di Equitalia in data 13/04/2011 ai nn. 226-2011; Iscritta a Venezia in data 22/04/2011 rep.n. 13351/2634; Importo ipoteca: € 162340,54; Importo capitale: € 81170,27.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro ; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/12/2020 trascritto a Venezia in data 02/02/2021 ai nn. 3207/2360.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro ; A rogito di Agenzia Entrate in data 25/01/2022 rep.n. 3185-11922; Iscritta a Venezia in data 26/01/2022 ai nn. 2379/359; Importo ipoteca: € 207274,24; Importo capitale: € 103637,12.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: dal 03/08/2004 al . In forza di denuncia di successione registrata a Portogruaro, in data 08/11/2005, al n. 483 vol.2005; trascritta a Venezia, in data 18/01/2006, ai nn. 2365/1572.

Nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Trascrizione accettazione espressa di eredità in data 25-11-2021 rep. 327/235 notaio Tamassia Leonardo trascritta a Venezia il 25-11-2021 ai nn. 42647/30677 (allegata)

15 Conformità edilizia:

Il terreno è ubicato, secondo il vigente PRGC in zona urbanistica E, sottozona E.2, territorio agricolo, soggetto a vincolo P1 di pericolosità moderata di scolo meccanico (nei confronti di esondazione). Le altre descrizioni e norme urbanistiche sono desumibili nell'allegato CDU e nelle norme del Piano regolatore del comune, da accertare dall'acquirente.

Descrizione

Trattasi di un terreno agricolo, posizionato internamente alla viabilità pubblica tra il centro comunale e Cavanella, a cui si accede tramite capezzagne su terreni di altri. L'andamento planimetrico è pianeggiante ed è coltivabile a seminativo, privo di irrigazione.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	Superficie catastale	4.410,00	1,00	4.410,00	€ 4,50

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Agenzie immobiliari; il valore unitario di stima viene assunto in € 4.50/mq, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato ed anche alla perizia di stima del sottoscritto nella causa di esecuzione immobiliare n. 173-2018 in cui terreni agricoli assimilabili a quello in questione sono stati aggiudicati al prezzo di stima indicato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo	4.410,00	€ 4,50	€ 19.845,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.845,00

16.3 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. € 2.845,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.000,00

17. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato è in comunione legale dei beni.

18. FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti sono stati formati suddividendoli per beni di caratteristiche omogenee, in modo da non deprimerne il valore economico.

Data generazione:

23-05-2022 16:05:37

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè