

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: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001A, 001B, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008

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: 001A - Fabbricato con terreno in proprietà per 1\1

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 per 1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 109, subalterno 1, indirizzo Via Btg.Gemona n. 53, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 38, superficie 46, rendita € 555.40

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 109, subalterno 2, indirizzo Via Btg.Gemona n. 53, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5, superficie 89, rendita € 195.22

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 111, indirizzo Via Btg.Gemona n. 53B, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 110, superficie 120, rendita € 164.75

Note: fabbricato completamente demolito

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 123, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 557, reddito dominicale: € 5.75, reddito agrario: € 3.31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 109, qualità ente urbano, superficie catastale 65

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 111, qualità ente urbano, superficie catastale 340

Note: area di sedime del fabbricato demolito

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 257, qualità corte, superficie catastale 120

Note: area comune con il lotto 1B, da considerare nella stima per 1\2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali non riportano correttamente lo stato di fatto, inoltre la mappa indica un fabbricato sul mappale n. 111 che è completamente dempito ed è errato l'indirizzo.

Riaccatastamento immobili, importo a stima: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459; quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] dal 02/10/1981 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 24/10/1981, ai nn. 10532/9004.
Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato antecedente il 01-09-1967

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Destinazione urbanistica*

Il vigente PRGC destina il complesso immobiliare a Zona A, soggetto alle norme del Piano di recupero del centro Storico, approvato con delibera consigliere n. 44/2004 e successive varianti, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di Cordovado.

Descrizione

La descrizione che segue riguarda l'intero complesso immobiliare, che ai fini di stima e di alienazione sarà poi suddiviso nei due lotti 1A e 1B, in relazione alle quote di proprietà dell'esecutato. Più precisamente il lotto 1A comprende i mappali 109, 111 e 123, con quota di 1\2 del mappale n. 257, corte comune con il mappale n. 112-258 del lotto 1B. Trattasi di un complesso edilizio costituito da fabbricati e terreni, i fabbricati sono ubicati in linea sul fronte strada e sul lato interno, con ampia area scoperta derivata anche dalla completa demolizione dell'ex corpo staccato; l'area è divisa da un ex canale demaniale di proprietà pubblica. Il fabbricato è costituito da 3 corpi, il primo fronte strada in lato nord (mapp.109) è sviluppato su 3 piani, il piano terra destinato a commercio e ingresso al vano scale, primo e secondo piano a destinazione residenziale; il secondo fronte strada in lato sud (mapp. 112-258) è sviluppato su 3 piani, tutti a destinazione residenziale; il terzo all'interno è sviluppato su 3 piani a destinazione residenziale. I fabbricati sono realizzati con strutture verticali in muratura, solai parte in laterocemento e parte in legno; alcuni solai sono lesionati e/o in stato di degrado sia per vetustà che per danni da agenti atmosferici. Il corpo interno è in precario stato statico, con danni da infiltrazioni di acqua piovana. Tutti gli immobili sono da considerare inagibili, privi di impianti e quindi del tutto inutilizzabili. L'area scoperta è pianeggiante, in parte recintata, di forma irregolare ed è divisa da un ex canale demaniale che correva all'incirca parallelo alla via pubblica. L'accesso alle aree scoperte avviene da un sottoportico ubicato nel lato sud del fabbricato fronte strada, fatto che limita l'accesso con i mezzi a ruote. Lo stato è rilevabile nelle allegate fotografie. Risulta rilasciato certificato di inagibilità per i due corpi fronte strada.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fabbricato n. 109 sub 1-2 PT-1P	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00	€ 850,00
Fabbricato n. 109 sub 1 2 P	sup lorda di pavimento	49,00	0,50	24,50	€ 850,00
Terreno n. 109-111-123	Sup.catastale	962,00	1,00	962,00	€ 30,00
Terreno n. 257 per 1\2	Sup.catastale	120,00	0,50	60,00	€ 30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri di stima:**

comparazione valori medi

Elenco fonti:

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. Cordovado zona capoluogo B1 abitazioni di tipo civile stato normale valori unitari mq 650 - 900, borsino FIMAA 2023-2024 appartamenti centro usato valori unitari mq 600 - 1100, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 850/mq, con deduzione percentuale per lo stato di inutilizzo e/o degrado indicata nella stima, terreno pertinenziale euro 30/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato n. 109 sub 1-2 PT-1P	98,00	€ 850,00	€ 83.300,00
Fabbricato n. 109 sub 1 2 P	24,50	€ 850,00	€ 20.825,00
Terreno n. 109-111-123	962,00	€ 30,00	€ 28.860,00
Terreno n. 257 per 1\2	60,00	€ 30,00	€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.785,000

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.	€ 20.285,00
Deprezzamento fabbricato per obsolescenza e fatiscenza	35.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
---	--------------------

Lotto: 001B - Fabbricato con terreno in proprietà per 1\2

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 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

comproprietaria:

piena Proprietà di 1\2 a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 112-258, subalterno 2, indirizzo Via Roma n. 51, piano T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, superficie 105, rendita € 124.72

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 110, subalterno 1, indirizzo Via Btg.Gemona n. 59, piano T, categoria F/2

Note: il fabbricato è completamente demolito

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 110, subalterno 2, indirizzo Via Btg.Gemona n. 59, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5.5, superficie 129, rendita € 167.59

Note: il fabbricato è completamente demolito

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 122, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 870, reddito dominicale: € 8.99, reddito agrario: € 5.17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 112, qualità fabb.diviso in sub, superficie catastale 17

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 258, qualità ente urbano, superficie catastale 40

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 110, qualità ente urbano, superficie catastale 480

Note: area di sedime del fabbricato completamente demolito

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 3, particella 257, qualità corte, superficie catastale 120

Note: area comune con il lotto 1B, da considerare nella stima per 1\2

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non riportano correttamente lo stato di fatto, inoltre la mappa indica un fabbricato sul mappale n. 110 che è completamente demplito ed è errato l'indirizzo.

Riaccatastamento immobili importo a stima: € 2.500,00

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00; Note: quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459; quota di 1\1 su mappali foglio 3 n. 109 sub 1 e 2, 111, 123 e quota di 1\2 su mappali foglio 3 n. 112 sub 2-258, 110 sub 1 e 2, 122.

13. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] per 1\3 ciascuno dal 25/02/1988 In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrato a Pordenone, in data 24/07/1989, ai nn. 54 vol. 704, trascritta a Pordenone, in data 03/08/1989, ai nn. 10532/9004. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

Proprietari: [REDACTED] per 1\2 ciascuno dal 05/02/1999 In forza di denuncia di successione di [REDACTED] ; registrato a Pordenone, in data 24/07/1999, ai nn. 28 vol. 1094/9, trascritta a Pordenone, in data 11/09/2009, ai nn. 12969/8561. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

15. PRATICHE EDILIZIE:

fabbricato antecedente il 01-09-1967

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 DESTINAZIONE urbanistica

Il vigente PRGC destina il complesso immobiliare a Zona A, soggetto alle norme del Piano di recupero del centro Storico, approvato con delibera consigliare n. 44/2004 e successive varianti, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di Cordovado.

Descrizione

La descrizione che segue riguarda l'intero complesso immobiliare, che ai fini di stima e di alienazione sarà poi suddiviso nei due lotti 1A e 1B, in relazione alle quote di proprietà dell'esecutato. Più precisamente il lotto 1A comprende i mappali 109, 111 e 123, con quota di 1\2 del mappale n. 257, corte comune con il mappale n. 112-258 del lotto 1B. Trattasi di un complesso edilizio costituito da fabbricati e terreni, i fabbricati sono ubicati in linea sul fronte strada e sul lato interno, con ampia area scoperta derivata anche dalla completa demolizione dell'ex corpo staccato; l'area è divisa da un ex canale demaniale di proprietà pubblica. Il fabbricato è costituito da 3 corpi, il primo fronte strada in lato nord (mapp.109) è sviluppato su 3 piani, il piano terra destinato a commercio e ingresso al vano scale, primo e secondo piano a destinazione residenziale; il secondo fronte strada in lato sud (mapp. 112-258) è sviluppato su 3 piani, tutti a destinazione residenziale; il terzo all'interno è sviluppato su 3 piani a destinazione residenziale. I fabbricati sono realizzati con strutture verticali in muratura, solai parte in laterocemento e parte in legno; alcuni solai sono lesionati e/o in stato di degrado sia per vetustà che per danni da agenti atmosferici. Il corpo interno è in precario stato statico, con danni da infiltrazioni di acqua piovana. Tutti gli immobili sono da considerare inagibili, privi di impianti e quindi del tutto inutilizzabili. L'area scoperta è pianeggiante, in parte recintata, di forma irregolare ed è divisa da un ex canale demaniale che correva all'incirca parallelo alla via pubblica. L'accesso alle aree scoperte avviene da un sottoportico ubicato nel lato sud del fabbricato fronte strada, fatto che limita l'accesso con i mezzi a ruote. Lo stato è rilevabile nelle allegate fotografie. Risulta rilasciato certificato di inagibilità per i due corpi fronte strada.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fabbricato n. 112 sub 2-258 PT-1P	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00	€ 850,00
Fabbricato n. 112 sub 2 2 P	sup lorda di pavimento	61,00	0,50	30,50	€ 850,00
Terreno n. 112-258-110-122	sup .catastale	1.407,00	1,00	1.407,00	€ 30,00
Terreno n. 257 per 1\2	Sup.catastale	120,00	0,50	60,00	€ 30,00
Fabbricato n. 110 sub 2 PT-1P	sup lorda di pavimento	122,00	0,50	61,00	€ 850,00
Fabbricato n. 110 sub 2 2P	sup lorda di pavimento	61,00	0,50	30,50	€ 850,00

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

comparazione valori medi

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. Cordovado zona capoluogo B1 abitazioni di tipo civile stato normale valori unitari mq 650 - 900, borsino FIMAA 2023-2024 appartamenti centro usato valori unitari mq 600 - 1100, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 850/mq, con deduzione percentuale per lo stato di inutilizzo e/o degrado indicata nella stima, terreno pertinenziale euro 30/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato n. 112 sub 2-258 PT-1P	102,00	€ 850,00	€ 86.700,00
Fabbricato n. 112 sub 2 2 P	30,50	€ 850,00	€ 25.925,00
Terreno n. 112-258-110-122	1.407,00	€ 30,00	€ 42.210,00
Terreno n. 257 per 1\2	60,00	€ 30,00	€ 1.800,00
Fabbricato n. 110 sub 2 PT-1P	61,00	€ 850,00	€ 51.850,00
Fabbricato n. 110 sub 2 2P	30,50	€ 850,00	€ 25.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.410,00

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.	€ 35.410,00
Deprezzamento fabbricato per obsolescenza e fatiscenza	€ 60.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 136.500,00
---	--------------

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Quota spettante all'esecutato = $1\frac{1}{2} = 136.500,00 \cdot 2 =$	€ 68.250,00
---	-------------

Lotto: 002 VILLA IN VIA MARZIN

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

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 392, subalterno 1, indirizzo Via V.Marzin 18, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 19.5, superficie 532, rendita € 1359.57

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 392, subalterno 2, indirizzo Via V.Marzin 18, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 48, superficie 48, rendita € 21.32

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 4, particella 392, qualità ente urbano, superficie catastale 1380

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 4, particella 234, qualità sem.arborato, classe 3, superficie catastale 530, reddito dominicale: € 4.65, reddito agrario: € 3.01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 4, particella 238, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 640, reddito dominicale: € 5.62, reddito agrario: € 3.80

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 4, particella 239, qualità sem.arborato, classe 3, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 3.51, reddito agrario: € 2.27

Si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

22. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, ai nn. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 04/04/1977 al n. di prot. 23

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante costruzione fabbricato
Rilascio in data 25/06/1980 al n. di prot. 538

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
abitabilità
Rilascio in data 24/11/1980 al n. di prot. 1262

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il complesso immobiliare a Zona B2, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di Cordovado.

Descrizione

Trattasi di villa singola con ampio terreno scoperto. Il fabbricato si sviluppa su 3 piani di cui 1 interrato. E' composta al piano terra da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, dispensa, corridoio notte, 3 camere, 3 bagni ripostiglio; al piano interrato vi sono gli accessori ed 1 bagno, oltre a un vano cantina-deposito staccato dall'abitazione. Dall'esterno del piano interrato si accede al vano caldaia. sopra il garage si trova una soffitta al primo piano. Esternamente vi è il garage a 2 posti auto accessibile anche dal piano interrato. Le finiture sono pavimenti in piastrelle per zona giorno e bagni, legno verniciato per la zona notte, piastrelle per il piano interrato e garage. I serramenti interno sono porte impiallacciate, mentre i serramenti esterni sono in legno verniciato con avvolgibili, pareti e soffitti sono intonacati, rivestiti parzialmente in legno, con parti in mattoni di laterizio a vista, con pareti dei bagni rivestite in piastrelle. Gli impianti tecnologici non sono adeguati alle vigenti norme e l'impianto di riscaldamento, con alimentazione tramite cisterna a gasolio interrata all'esterno non è funzionante. Il giardino è piantumato e completamente recintato, ma bisognosa di manutenzione per le piante principali. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00	€ 850,00
portici piano terra	sup lorda di pavimento	42,00	0,30	12,60	€ 850,00
garage	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50	€ 850,00
abitazione scantinato	sup lorda di pavimento	302,00	0,50	151,00	€ 850,00
soffitta sopra garage	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50	€ 850,00
cantina staccata	sup lorda di pavimento	63,00	0,40	25,20	€ 850,00
terreno n. 392, 234, 238, 239	sup .catastale	2.950,00	1,00	2.950,00	€ 30,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. Cordovado zona capoluogo B1 abitazioni di tipo civile stato normale valori unitari mq 650 - 900, borsino FIMAA 2023-2024 appartamenti centro usato valori unitari mq 600 - 1100, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 850/mq, terreno pertinenziale euro 30/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	230,00	€ 850,00	€ 195.500,00
portici piano terra	12,60	€ 850,00	€ 10.710,00
garage	27,50	€ 850,00	€ 23.375,00
abitazione scantinato	151,00	€ 850,00	€ 128.350,00
Soffitta sopra garage	27,50	€ 850,00	€ 23.375,00
Cantina staccata	25,20	€ 850,00	€ 21.420,00
terreno n. 392, 234, 238, 239	2.950,00	€ 30,00	€ 88.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 491.230,00

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. € 73.730,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 397.500,00

Lotto: 003 - Terreno in zona industriale in Via dei Longobardi

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:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 331, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 333, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2380, reddito dominicale: € 18.44, reddito agrario: € 12.29

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 336, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € 1.32, reddito agrario: € 0.88

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 338, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.21

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale

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

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo

capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n.
391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

30. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, rep.n. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

31. Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona D2.1, D2 e viabilità come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno a forma di L, ubicato all'interno della recinzione del limitrofo fabbricato industriale sul terreno foglio 38 n. 7, e il limite sud coincide con il perimetro del colonnato in prolungamento del fabbricato sul mappale n. 7. L'accesso avviene attraverso la strada sul mappale n. 335 foglio 61. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI REPERITI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie CATASTALE	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno n. 331, 333, 336, 338	Sup . catastale	2.600,00	1,00	2.600,00	€ 30,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno in euro 30/mq, terreno industriale, valore ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

estinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno n. 331, 333, 336 e 338	2.600,00	€ 30,00	€ 78.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 78.000,00

32.3 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. € 11.700,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 66.300,00

Lotto: 004 - Terreno in zona industriale in Via dei Longobardi

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 332, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 22302, reddito dominicale: € 172.77, reddito agrario: € 115.18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 328, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1830, reddito dominicale: € 14.18, reddito agrario: € 9.45

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 335, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1165, reddito dominicale: € 9.03, reddito agrario: € 6.02

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 337, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.07

I mappali n. 335 e 337 sono destinati a viabilità pubblica e vengono indicati solo per la continuità catastale necessaria alla cessione gratuita al Comune di san Quirino come da patti contenuti nello strumento urbanistico particolareggiato della zona industriale. Nella stima saranno valutati come beni privi di valore.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale

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

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca**:Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca**:Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca**:Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

██████████ A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori ██████████ ██████████; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

37. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: ██████████ (nella nota di trascrizione ██████████) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, rep.n. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

38 Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona D2.1, D2 e E5 come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno a forma di L, ubicato lungo la viabilità pubblica. I mappali 335 e 337 sono destinati a viabilità pubblica con già realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere gratuitamente al Comune di san Quirino. Dette aree saranno valutate prive di valore. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno n. 332, 328 esclusi mappali 335 e 337	Sup.catastale	24.132,00	1,00	24.132,00	€ 30,00

39. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

39.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno in euro 30/mq, terreno industriale, valore ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

39.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

estinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno n. 332, 328 esclusi mappali 335 e 337	24.132,00	€ 30,00	€ 723.960,00

Valore complessivo diritto e quota € 723.960,00

39.3 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. € 108.960,00

39.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 615.366,00

Lotto: 005 - ABITAZIONE CON TERRENO IN VIA POLA

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

40. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 61, particella 326, indirizzo Via Pola n. 6, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7.5, superficie 171, rendita € 329.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 326, qualità ente urbano, superficie catastale 1250

Note: area di sedime del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 327, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 310, reddito dominicale: € 2.40, reddito agrario: € 1.60

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 329, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9770, reddito dominicale: € 75.69, reddito agrario: € 50.46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 334, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.23, reddito agrario: € 0.15

Non conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato non corrisponde alla planimetria catastale

rifacimento accatastamento, a stima: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

41. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola e industriale

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

42. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955;

Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

44. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

45. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, rep.n. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

46. PRATICHE EDILIZIE:

fabbricato costruito prima del 01-09-1967

47 *Destinazione urbanistica*

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona E5 ed E5.2, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di abitazione singola con annessa porzione ex agricola quale stalla, fienile, con ampio terreno scoperto ad uso agricolo. Il fabbricato si sviluppa su 3 piani ed è del tutto inagibile ed in parte in precario stato per quanto riguarda le strutture. La tettoia in lato est è parzialmente crollata. Gli impianti sono di fatto inesistenti. Lo stato del fabbricato è molto precario, fatiscente anche per quanto riguarda gli impianti. Non è stato possibile l'accesso all'interno dato appunto lo stato di precarietà, anche strutturale, e l'immobile è inutilizzato da oltre 10 anni. Esternamente si presenta intonacato, ma in notevole stato di abbandono e di ciò si terrà conto nella stima. Il terreno circostante è a destinazione agricola. L'edificio è stato costruito circa 60 anni fa e non è antisismico. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra e primo	sup lorda di pavimento	134,00	1,00	134,00	€ 750,00
accessori piano terra	sup lorda di pavimento	31,50	0,30	31,50	€ 750,00
accessori primo piano	sup lorda di pavimento	24,80	0,40	24,80	€ 750,00
terreno n. 326, 327, 329, 334	sup .catastale	11.360,00	1,00	11.360,00	€ 3,00

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 2° sem. San Quirino zona extraurbana R1 abitazioni economiche stato normale valori unitari mq 550 - 800, borsino FIMAA 2023-2024 appartamenti usato valori unitari mq 650 - 1360, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 750/mq, terreno agricolo euro 3/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

48.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra e primo	134,00	€ 750,00	€ 100.500,00
accessori piano terra	31,50	€ 750,00	€ 23.625,00
accessori primo piano	24,80	€ 750,00	€ 18.600,00
terreno n. 326, 327, 329, 334	11.360,00	€ 3,00	€ 34.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€176.805,00

48.3 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. € 26.805,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.500,00

Lotto: 006 - Terreno in zona industriale in Via dei Longobardi

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

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 69, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3121, reddito dominicale: € 24.18, reddito agrario: € 16.12

50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale

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

51. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955;
Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000;
Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n.
1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: €
1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a
Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo
capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n.
391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

53. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal
30/06/1976 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data
30/09/1976, ai nn. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

54 Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona D2.1 come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno a forma rettangolare lungo la viabilità pubblica su due lati. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno n. 69 foglio 61	Sup.catastale	3.121,00	1,00	3.121,00	€ 30,00

55. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

55.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno in euro 30/mq, terreno industriale, valore ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

55.2 Valutazione corpi:

TERRENO INDUSTRIALE IN VIA DEI LONGOBARDI.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno n. 69 foglio 61	3.121,00	€ 20,00	€ 62.420,0
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.420,00

55.3 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.

€ 9.420,00

55.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 53.000,00

Lotto: 007 - TERRENO INDUSTRIALE IN VIA DEI LONGOBARDI

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

56. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: L [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 61, particella 71, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 4590, reddito dominicale: € 35.56, reddito agrario: € 23.71

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 63, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1313, reddito dominicale: € 10.17, reddito agrario: € 6.78

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 290, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.41

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 289, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 205, reddito dominicale: € 0.85, reddito agrario: € 0.48

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 288, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 20, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 181, qualità prato, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.07

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 170, qualità prato, classe 3, superficie catastale 62, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 38, particella 2, qualità sam.arborato, classe 2, superficie catastale 1580, reddito dominicale: € 11.83, reddito agrario: € 7.75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 30, particella 69, qualità sam.arborato, classe 3, superficie catastale 3500, reddito dominicale: € 21.69, reddito agrario: € 15.36

57. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**58. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

60. ATTUALE PROPRIETARIO:

Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, ai nn. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

61 Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona D2.1 e D2, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno a forma irregolare lungo la viabilità pubblica. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	
terreno foglio 61 n. 71, 63, 290, 289, 288, 181, 170, foglio 38 n. 2, foglio 30 n. 69	Sup.catastale	11.380,00	1,00	11.380,00	€ 30,00

62. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**62.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno in euro 30/mq, terreno industriale, valore ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

62.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno foglio 61 n. 71, 63, 290, 289, 288, 181, 170, foglio 38 n. 2, foglio 30 n. 69	11.380,00	€ 30,00	€ 341.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 341.400,00
62.3 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.			€ 51.400,00
62.4 Prezzo base d'asta del lotto:			
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 290.000,00

Lotto: 008 - TERRENO INDUSTRIALE IN VIA DEI LONGOBARDI

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

63. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Note: In catasto indicato come [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 95, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13914, reddito dominicale: € 107.79, reddito agrario: € 71.86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 61, particella 291, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1905, reddito dominicale: € 14.76, reddito agrario: € 9.84

64. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale

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

65. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2017 rep.n. 2955; Iscritta a Pordenone in data 20/11/2017 ai nn. 15169/2820; Importo ipoteca: € 621000; Importo capitale: € 390563.62.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 21/12/2017 ai nn. 17004/3112; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/12/2017 rep.n. 1907; Iscritta a Pordenone in data 17/01/2017 ai nn. 962/137; Importo ipoteca: € 1500000.00; Importo capitale: € 4000000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/03/2023 rep.n. 391 trascritto a Pordenone in data 28/03/2023 ai nn. 4412/3459.

67. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] (nella nota di trascrizione [REDACTED]) dal 30/06/1976 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 30/09/1976, rep.n. 31256; trascritto a Pordenone, in data 15/07/1976, ai nn. 6028/5613.

68 Destinazione urbanistica

Il vigente PRGC destina il fabbricato e l'area esterna a Zona D2 e viabilità, come indicato nel CDU allegato. Maggiori informazioni sono da reperire presso il Comune di San Quirino.

Descrizione

Trattasi di terreno a forma irregolare lungo la viabilità pubblica. Il mappale 291 è destinato a viabilità pubblica con già realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere gratuitamente al Comune di San Quirino. Dette aree saranno valutate prive di valore. La situazione dell'immobile è meglio riscontrabile nelle allegato fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DAI DATI CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno foglio 61 n. 95 escluso mapp. 291	sup catastale	13.914,00	1,00	13.914,00	€ 30,00

69. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**69.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per il terreno in euro 30/mq, terreno industriale, valore ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

69.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno foglio 61 n. 95 escluso mapp. 291	13.914,00	€ 30,00	€ 417.420,00

Valore complessivo diritto e quota € 417.420,00

69.3 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. € 62.620,00

69.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 354.800,00

70. FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati o raggruppando gli immobili con unica proprietà, oppure in relazione alla tipologia dei beni, avendo attenzione a renderli appetibili nella vendita e a non deprimere il loro valore suddividendo gli immobili.

71. INDIVISIBILITA' LOTTO 1B

Riguardo il Lotto 1B, in comproprietà per 1\2, si dichiara l'indivisibilità degli immobili, tenuto conto che non sono comodamente divisibili nè per forma, nè per tipologia, evidenziando la provenienza successoria dei

beni mmedesimi. Pertanto non si propone un progetto divisionale dei beni in comunione.

72. CONFINI DEI BENI

E' onere degll'acquirente la verifica e definizione dei confini dei beni, in quanto non è stato possibile, stante la complessità , la esatta individuazione dei confini dei beni, sia fabbricati che terreni.

Data generazione:

28-03-2024 20:03:03

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè