

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:

contro:

N° Gen. Rep. **129/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



019 - TERRENO FRAZIONE BARCO

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: 019 - TERRENO FRAZIONE BARCO

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

145. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A - Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 291, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 13.43, reddito agrario: € 8.39

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 321, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 559, reddito dominicale: € 5.77, reddito agrario: € 3.61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 322, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 267, reddito dominicale: € 2.76, reddito agrario: € 1.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 323, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 396, reddito dominicale: € 4.09, reddito agrario: € 2.56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 324, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 198, reddito dominicale: € 2.05, reddito agrario: € 1.28

B - Quota e tipologia del diritto

979/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Comproprietaria per 21/1000 MARCUZZO ARNALDO srl con sede a San Donà di Piave CF 0325650273

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria PRAVISDOMINI, foglio 6, particella 289, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2510, reddito dominicale: € 25.93, reddito agrario: € 16.10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

146. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale nella frazione

Area urbanistica: residenziale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Zona provvista di opere di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

147. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di Hypo Alpe Adria bank spa; a rogito Tribunale di Udine in data 25/06/2016 rep.n. 1262; Iscritta a Pordenone in data 05/08/2016 ai nn. 11010/2000; Importo capitale: € 709931.03; Note: Immobili colpiti terreni Pravisdomini Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; fg. 6 n. 290 per 951/1000; fg. 6 n. 289 per 979/1000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca convenzionale attiva a favore di Agenzia Entrate Riscossione; a rogito di Agenzia Entrate Riscossione in data 11/02/2019 rep.n. 2648/11319; Iscritta a Pordenone in data 13/02/2019 ai nn. 2321/367; Importo capitale: € 39589.76; Note: Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni Fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; si fa presente che i terreni fg. 6 n. 289 e 290 non sono in proprietà per intero alla società debitrice.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/05/2019 rep.n. 1242 trascritto a Pordenone in data 27/05/2019 ai nn. 7801/5653; Immobili colpiti Pravisdomini Fg. 6 n. 293 sub 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e terreni fg. 6 n. 291, 321, 322, 323, 324 per intero; terreno fg. 6 n. 290 per 951/1000; terreno fg. 6 n. 289 per 979/1000.

149. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli ex D.Lgs. 42/2004: Soggetto

150. ATTUALE PROPRIETA':

Proprietà: _____ dal 09/12/2000 in forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2000, ai nn. 16817/11970.

Note: immobili acquistati Pravisdomini fg. 6 n. 277, 159, 160, 231, 232, 227

NB il mappale n. 289 è in proprietà alla società _____ per 979/1000

151.2 *Dati urbanistici*

Per la destinazione urbanistica verificare l'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il comune di Pravisdomini. Gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 come da planimetria allegata

Descrizione

Trattasi di terreno con assetto altimetrico pianeggiante, a ridosso dell'argine del fiume Sile, a destinazione parte edificabile e parte agricola, soggetto a vincolo paesaggistico (e idrico per la viabilità al piede dell'argine), attualmente utilizzato a prato. Il terreno è intercluso rispetto alla viabilità pubblica e vi è una servitù a favore di accesso, indicata nel rogito del 28-09-2005 rep. 135211 notaio Santomauro, non trascritta, ma indicata al quadro D della nota. E' onere dell'acquirente la sua eventuale formalizzazione e le incombenze inerenti e conseguenti per delimitazione, uso, impianti tecnologici e ogni altro aspetto, su cui non si assume alcuna responsabilità. Il vigente PRGC destina i mappali 291, 321, 322, 323 e 324 in Zona B2 edificabile, mentre il mappale n. 289 è ubicato in Zona E4 agricola. Maggiori specificazioni sono reperibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il Comune di Pravisdomini (anche sul sito web).

DATI TECNICI desunti dai dati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie	Prezzo unitario mq
Terreni 291, 321, 322, 323, 324 edificabili	Superficie catastale	2720	€ 35.00
terreno 289 agricolo	Superficie catastale	2510,00 x 979/1000 = 2457	€ 4,00

152. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**152.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 35/mq l'edificabile e 4/mq l'agricolo, ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

152.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno 291, 321, 322, 323, 324 edificabile	2720	€ 35,00	€ 95.200,00
terreno 289 agricolo	2457	€ 4,00	€ 9.828,00
Sommano			€ 105,028,00

152.3 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.

€ 15.728,00

152.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.300,00

BENE COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE

Il terreno così censito:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 290, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 829, reddito dominicale: € 8.56, reddito agrario: € 5.35

è qualificato come bene comune condominiale, in proprietà alla _____ per 951/1000 e va alienato assieme al sedime dell'edificio (mapp. 293) come parte comune a tutte le unità immobiliari del condominio, con le servitù passive di cui a seguito.

Detto terreno è privo di autonomo valore che è comunque compreso nella valutazione delle unità immobiliari, suddivise nei vari lotti.

SERVITU'

Nell'allegato alla relazione di stima, estratto dalla nota di trascrizione n. 18177/11582 del 27/10/2005 sono elencate le servitù a favore e carico degli immobili costituenti i lotti sopra elencati. Sarà onere degli acquirenti l'esatta definizione/individuazione ed eventuale formalizzazione con atto trascritto.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il sottoscritto CTU non assume alcuna responsabilità sul funzionamento o meno e sulla regolarità degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore, esistenti nel condominio. Sarà onere degli acquirenti la regolarizzazione/completamento/adeguamento alle norme dei medesimi impianti.

LOTTE IMMOBILI

I lotti sopra individuati sono formati per una più semplice alienazione all'asta. Gli accessori che non sono abbinati (garage e cantine) sono indicati singolarmente in modo che qualche acquirente degli altri lotti che comprendono gli alloggi possa acquistare un ulteriore accessorio.

SPESE CONDOMINIALI

Si allega la comunicazione dell'amministratore di condominio ove si riscontrano le spese condominiali ancora ad oggi non pagate

TERRENO IN QUOTA

Il terreno mappale n. 289, in proprietà pro quota alla società eseguita non è suscettibile di divisione e pertanto va alienato nella quota di comproprietà di 979/1000.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

I contratti di locazione, escluso quello relativo ai sub 16-21, sono ritenuti congrui riguardo l'importo del canone di locazione e validi fino a scadenza.

Data generazione:

20-01-2020 15:01:54

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè