

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **200/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2024 ore 14:30

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

ELABORATO INTEGRATIVO
30 maggio 2024

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

Premesso che:

- nell'udienza del 31 gennaio 2024 il G.E. , dott.ssa Roberta Bolzoni, ha disposto la vendita in tre lotti distinti come esposto dallo scrivente nel proprio rapporti di valutazione e contraddistinti da identificativi Lotto 002.01, Lotto 02.02 e Lotto 002.03;
 - i lotti come descritti in rapporto di valutazione vengono espressi con descrizione catastale avente contenuto provvisorio in quanto soggetti a variazioni catastali quali frazionamento e riaccatastamento delle unità immobiliari urbane;
 - con nota del 2 marzo 2024 lo scrivente avanzava al G.E. istanza al fine di essere autorizzato a procedere alla redazione degli elaborati tecnici che andassero ad indentificare correttamente l'individuazione catastale degli immobili stessi, ciò al fine di poter procedere al trasferimento della proprietà e conseguente trascrizione presso i pubblici dei registri immobiliari;
 - con provvedimento emesso il 13 marzo 2024 il G.E. autorizzava le operazioni di cui al punto precedente;
 - in tempi successivi vengo effettuate tutte le operazioni di rilievo tramite strumentazione elettrottrica nel rispetto delle normative tecniche vigenti presso i Servizi Tecnici dell'Agenzia delle Entrate;
- ciò premesso si dimette la seguente formazione dei lotti elaborata nella corretta individuazione catastale:

LOTTO 002.01

comune di FIUME VENETO

catasto fabbricati

F. 8 mapp. 476 sub 5 via Maino 7, p.T, cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 sup. catas. totale mq. 125, escluse aree scoperte mq. 119 Rend € 637,82

F. 8 mapp. 476 sub 6 via Maino 7, p.T-1, cat. A/2 cl. 2 vani 6,0 sup. catas. totale mq. 138, escluse aree scoperte mq. 135 Rend € 588,76

F. 8 mapp. 476 sub 7 via Maino 7, p. S1-T, cat. C/2 cl. 1 mq. 34 sup. catas. totale mq. 53, escluse aree scoperte mq. === Rend € 29,85

F. 8 mapp. 476 sub 8 via Maino snc, p.T-1, cat. A/2 cl. 2 vani 5,0 sup. catas. totale mq. 116, escluse aree scoperte mq. 113 Rend € 490,63

F. 8 mapp. 476 sub 9 via Maino snc, p.T, cat. C/2 cl. 1 mq. 11 sup. catas. totale mq. 14, escluse aree scoperte mq. === Rend € 9,66

insistente su area pertinenziale di mq. 2812,00 posto a confine:

a nord: particelle fondiate mapp. 377-844 del F. 8

ad est: via Maiano

a sud: mapp. 1590 del F. 8

ad ovest: mapp. 1429 del F. 8

LOTTO 002.02

comune di FIUME VENETO

catasto terreni

F 8 mapp. 1590 semin arbor cl. 2 are 25.08 RD€ 28,50 RA € 18,13, posta a confine:

a nord: consistenza immobiliare mapp. 476 del F. 8

ad est: via Maino

a sud: consistenza immobiliare mapp. 119-1542 del F. 8

a ovest: mapp. 1429 del F. 8

LOTTO 002.03

comune di FIUME VENETO

catasto terreni

F. 8 mapp. 1161 seminativo cl. 2 are 46.50 RD€ 52,83 RA € 33,62 posta a confine:

a nord: mapp. 1159-1356-577 del F. 8

ad est: via Zol

a sud: mapp. 233-1163 del F. 8

Le superfici fondiarie nominali dei Lotti 002.01 e 002.02 differiscono rispetto alle superfici indicate in rapporto di valutazione.

Quanto sopra è determinato dal fatto che le superfici indicate in rapporto di valutazione sono state desunte con mero rilievo cartaceo su base catastale mentre le superfici risultanti a seguito del frazionamento sono state desunte da rilievo topografico puntuale ed in particolare inserendo la linea dividente in modo da rispettare le distanze minime dei fabbricati esistenti nel rispetto delle norme edilizie-urbanistiche.

All'uopo si allega elaborato planimetrico restituito graficamente da rilievo celerimetrico, relativamente ai lotti 002.01 e 002.02, da cui si deducono le seguenti superfici reali comparate a rapporto di valutazione:

LOTTO 002.01

- zona B2 mq. 1531,70 (in rapporto di valutazione mq. 1510,00)
- zona E.6 mq. 1213,38 (in rapporto di valutazione mq. 1260,00)
- complessivamente mq. 2745,08 (in rapporto di valutazione mq. 2812,00)
- tolleranza (2812,00-2745,08) 0 mq. -66,92 tolleranza +/- mq. 89,00

LOTTO 002.02

- zona B2 mq. 1330,65 (in rapporto di valutazione mq. 1300,00)
- zona E.6 mq. 1245,94 (in rapporto di valutazione mq. 1260,00)
- complessivamente mq. 2555,59 (in rapporto di valutazione mq. 2508,00)
- tolleranza (2508-2555,59) =+47,59 tolleranza +/- mq. 83,00

Per quanto sopra esposto e verificato che la consistenza di fatto rientra nella normale tolleranza fondiaria, si ritiene che il valore dei lotti come determinato in sede in rapporto

di valutazione non abbia a subire alcuna variazione.

Relativamente al Lotto 002.03 esso viene proposto a corpo così come esposto in rapporto di valutazione.

Alla presente vengono allegati

allegato 1 – estratto mappa aggiornato

allegato 2 – schema di rilievo con riportate le zone urbanistiche;

allegato 3 – tipo di frazionamento

allegato 4 – elaborato planimetrico

allegato 5 – scheda planimetrica sub 5

allegato 6 – scheda planimetrica sub 6

allegato 7 – scheda planimetrica sub 7

allegato 8 – scheda planimetrica sub 8

allegato 9 – scheda planimetrica sub 9

allegato 10 – registrazione variazione catastale

allegato 11 – visura catastale aggiornata

Roveredo in Piano, 30 maggio 2024

geom. Franco Pizzioli

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **200/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

[REDACTED],

Lotto 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

Lotto sub 002.02

Lotto sub 002.03

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 6 luglio 2023, nell' Esecuzione Immobiliare n° 200/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLO FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 9 luglio 2023, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in tempi diversi vengono resi:

- a) l'accesso agli atti presso il comune di Fiume Vento al fine della verifica della conformità edilizia ed urbanistica;
- b) l'accesso ai Servizi Ipotecari Catastali al fine dell'accertamento della titolarità, delle iscrizioni, trascrizioni e della conformità degli atti catastali;
- c) l'accesso ai beni staggi al fine di accertare la loro consistenza con rilievi planimetrici e fotografici, lo stato d'uso, la loro ubicazione ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più corretta evasione dell'incarico.

- in data 10 agosto 2023 l'avv.to [REDACTED], del foro di Verona, comunica tramite posta elettronica, che *"per effetto dell'acquisto del credito vantato dal Fallimento da parte di Immobiliare [REDACTED], è intervenuta la successione di [REDACTED] nella posizione processuale di [REDACTED] In ragione di ciò, il creditore procedente – a seguito di riassunzione della procedura esecutiva immobiliare – è [REDACTED]*

- viene verificata la titolarità immobiliare della "[REDACTED]"
[REDACTED] accertando che la stessa, alla data della nomina, non gode di alcun proprietà

ovvero con atto ricevuto dal notaio Gaspare Gerardi del Collegio di Pordenone in data 18 luglio 2018, rep. n° 69658 racc. 32422, registrato Pordenone il 24 luglio 2018 al n° 10425 serie IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 25 luglio 2018 ai n.ri 11457/8434 di formalità, la [REDACTED] tramite il curatore fallimentare (sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Pordenone n° 69/2017, n° 63/R.G. FALL. di data 19 ottobre 2017 depositata in Cancelleria il 20 ottobre 2017) ha ceduto in vendita alla [REDACTED] l'unità immobiliare produttiva in comube di Fiume Veneto al F. 2 mapp. 719 via Enrico da Fiume, p.T-1 cat. D/7 RC € 30.435,00 insistente su di una superficie di ha. 01.07.26.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: 002.02

Categoria: rterreno

Dati Catastali:

comune FIUME VENETO

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

- foglio 8, particella 1064, **subalterno b**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 2560, reddito dominicale: € 29,02, reddito agrario: € 18,51

NOTA: la particella n° 1064 del F. 8 è stata provvisoriamente suddivisa rispettivamente nei **subalterni "a" e "b"** rivolti alla costituzione di due lotti, essi verranno definiti con regolare frazionamento propedeuticamente all'atto di eventuale assegnazione.

Corpo: 002.03

Categoria: terreno

Dati Catastali:

comune FIUME VENETO

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

- foglio 8, particella 1161, qualità seminativo , classe 2, superficie catastale mq 4650, reddito dominicale: € 52,83, reddito agrario: € 33,62

2. Possesso

Bene: via Verdi 16 - capoluogo - Fiume Veneto (PN) - 33080

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: 002.02

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: 002.03

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Verdi 16 - capoluogo - Fiume Veneto (PN) - 33080

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: 002.02

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 002.03

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: 002.02

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: 002.03

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: 002.02

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 002.03

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: 002.02

Misure Penali: non accertate

Corpo: 002.03

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

Corpo: 002.01 -002.02 – 002.03

Continuità delle trascrizioni: negativo

- In sede di dichiarazione di successione in morte di di [REDACTED]

[REDACTED] i fabbricati in oggetto sono stati descritti meramente " *Terreni con sovrastante fabbricato F. 8 mapp. 243 di ha. 0.41.20* ".

All'uopo si precisa:

- a) presso l'area su indicata non insisteva alcun fabbricato;
- b) il fabbricato di cui la presente risultava già censito al F. 8 mapp. 488 sub 1, mapp. 476 e mapp. 488 sub 2 graffati, come attestato in partita 552 CEU previo meccanografico.

Di tale incongruenza è stata data informazione al Giudice dell'Esecuzione nonché sulla necessità di presentare una dichiarazione di successione integrativa che vada ad individuare correttamente la consistenza immobiliare con conseguente trascrizione.

Su tale problematica il G.E. si è riservata la decisione in sede d'udienza.

Non sussiste atto d'accettazione eredità

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo 002.02

Prezzo da libero: € 71.655,00

Prezzo da occupato: € 64.500,00

Corpo 002.03

Prezzo da libero: € 98.850,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - [REDACTED]

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 vedasi punto 14 successivo Note puno 1).

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Service	Percentage
Online banking	85%
Mobile banking	72%
Social media	68%
Email newsletters	55%
Direct mail	48%
In-store services	42%
Other	35%

A horizontal bar chart consisting of 10 black bars of varying lengths. The bars are arranged in a descending order of length from top to bottom. The first bar is the longest, followed by a shorter one, then a medium-length one, and so on, with the last bar being the shortest.

Identificativo corpo: 002.02.

residenziale sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

comune FIUME VENETO

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per l'intero ,

foglio 8, particella 1064, **subalterno b**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale

mq 2560, reddito dominicale: € 29,02, reddito agrario: € 18,51

Derivante da:

Trattasi di porzione di area da stralciarsi dalla più vasta particella 1064 costituendo il lotto 002.02.

La superficie riportata deve intendersi nominale, essa sarà definitivamente quantificata all'atto del frazionamento da redigersi propedeuticamente all'assegnazione del lotto se necessario.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

- a nord: consistenza F. 8 mapp 476-488 - 1064/a (lotto 002.01)

- ad est: via Maino

- a sud: consistenza F. 8 mapp. 1119-1542

- ad ovest: particella F. 8 mapp. 1429

NOTA: la particella n° 1064 del F. 8 è stata provvisoriamente suddivisa rispettivamente nei **subalterni "a" e "b"** rivolti alla costituzione di due lotti, essi verranno definiti con regolare frazionamento propedeuticamente all'atto di eventuale assegnazione.

Identificativo corpo: 002.03.

residenziale sito in CAP: 33080 frazione: capoluogo, via Maino, 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

comune FIUME VENETO

Intestazione:

_____ proprietario per l'intero,

foglio 8, particella 1161, qualità seminativo , classe 2, superficie catastale mq 4650, reddito
dominicale: € 52,83, reddito agrario: € 33,62

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini:

- a nord: consistenza F. 8 mapp 1356-1159 (fossato con scolo acque)
- a sud: consistenza F. 8 mapp. 233-1163
- ad est: via Zol

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA) relativamnet ai lottu 002.01 - 002.02:

Trattasi di insediamento residenziale del tipo bifamiliare a divisione orizzontale con annesso corpo accessorio sito in comune di Fiume Vento lungo via Maino, viabilità di interesse comunale corrente all'estremità ovest del capoluogo comunale intersecante, all'estremità sud via Giovanni XXIII, viabilità collegante la zona industriale di Cimpello in ambito sud-ovest con il centro urbano.

Esso sorge a ca. mt 2300,00 a nord-ovest del centro del capoluogo comunale.

La consistenza in esame sorge su ampia area pertinenziale che, seppur a figura geometrica irregolare, è ben proporzionata nel suo sviluppo planimetrico in similitudine ad un rettangolo “spanciato” lungo il lato nord-ovest.

Si estende a lato nord-ovest di via Maino con sviluppo dell'asse maggiore in direzione est-ovest.

L'ambito urbanistico in cui insiste è del tipo residenziale uni, pluri-unifamiliare dotati di aree pertinenziali scoperte sistemate a giardino nonché da aree retro dedicate all'attività agraria.

Quanto in esame è costituito da edificio abitativo costituito da unità a divisione orizzontale ovvero

una abitazione al piano terra-rialzato e l'altra al piano primo.

Completa la consistenza:

- altro corpo isolato costituito da piano terra con locali a vario uso accessoriale e da piano primo ora destinata ad abitazione con ampio vano open space, una camera da letto con annesso bagno costituita a seguito della variazione della destinazione da taverna con annesso studio e servizio igienico;
- piccolo pollaio con annessa area propria delimitata da recinzione.

Il tutto insiste all'angolo nord-est del compendio, con proprie aree scoperte pertinenziali mentre la maggior consistenza dell'area scoperta si estende a lato sud e in retro-sud-ovest.

L'origine dell'insediamento era costituito da un edificio abitativo a corpo di fabbrica isolato con locali abitativi al solo piano terra e sovrastante soffitta accessibile da scala interna nonché da due locali interrati e da una stalla, anch'essa in corpo di fabbrica isolato posizionata nelle immediate vicinanze dell'abitazione, a due livelli fuori terra di cui il piano terra con stalla, portico e ricovero attrezzi e da piano primo con fienile e legnaia ovvero nella tipica caratteristica rurale.

In tempi successivi, venuta meno la necessità rurale e con vari interventi, viene ad assumere l'attuale consistenza ovvero:

- costituzione di due unità abitative, una al piano terra, già esistente, e l'altra al piano primo in luogo della soffitta previa la sopraelevazione del tetto al fine di ottenere l'altezza di piano adeguata alla nuova destinazione;
- la stalla è trasformata prima in accessorio pertinenziale alle abitazioni con ampliamenti poi ad unità abitativa la solo piano primo.

L'intera consistenza è delimitata lungo il proprio perimetro da recinzioni descritte nei singoli lotti.

DIVISIBILITA'

Nel prendere atto della consistenza immobiliare costituente il compendio in esame esso si presta alla divisibilità in due lotti precisamente.



Terreno sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

Identificativo corpo: 002.03

terreno sito in Fiume Veneto (PN), via Zol

area incolta

Dati precedenti relativi ai corpi: 002.01 - 002.02 – 002.03

Convenzione matrimoniale derivante da atto notarile pubblico a rogito di notaio Pasquale Cordasco in data 15/12/1980 ai nn. 7372/463 registrato a non desumibile in data ai nn. non desumibile/non desumibile trascritto presso l' Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/01/1981 ai nn. 75/68;

con tale atto atto i coniugi

[REDACTED] hanno scelto il regime patrimoniale familiare della separazione dei beni.

Convenzione matrimoniale derivante da atto notarile pubblico a rogito di notaio Pascatti Giovanni
in data 25/01/2008 ai nn. 145101/35266 registrato a non desumibile in data ai nn. non
desumibile/non desumibile trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 29/01/2008 ai nn. 1482/977;

con tale atto i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno costituito fondo patrimoniale

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di [REDACTED], derivante da Decreto di sequestro conservativo a rogito Tribunale di Pordenone in data 27/12/2010 ai nn. 3312 registrato a non desumbile in data ai nn. non desumbile/non desumbile trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2011 ai nn. 788/605; Il decreto di cui la presente trascrizione colpisce l'intero degli immobili in comune di Fiume Veneto al catasto fabbricati F. 8 mapp. 476 sub 1 sub 2 sub 3 sub 4 mapp. 488 sub 3 mapp. 476 mapp 488 mapp. 1064 mapp. 1161, per la somma complessiva d'€ 3.000.000,00.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 002.01 – 002.02

sito in Fiume Veneto (PN), via Maino, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di unità immobiliare abitative gestite direttamente dalla famiglia

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: trattasi di unità immobiliari abitative gestite direttamente dalla famiglia

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di unità immobiliari abitative gestite direttamente dalla famiglia

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di unità immobiliari abitative gestite

direttamente dalla famiglia

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di predisposizione verrà trasmessa congiuntamente agli allegati

Indice di prestazione energetica: come sopra

Note Indice di prestazione energetica: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: 002.03

terreno sito in Fiume Veneto (PN), via ZOL

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non soggetto

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTI 002.01 – 002.02 - 002.03

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 16/10/1974 . In forza di al ventennio.

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

dal 16/10/1974 al 28/08/2008

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza della denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 14/04/1975, ai nn. 90/512; trascritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/04/1976, ai nn. 3176/2983.

Note:

1) In sede di dichiarazione di successione in morte di di [REDACTED]

[REDACTED] la dichiarazione di successione sopra descitta, riporta in modo erroneo l'individuazione del fabbricato in oggetto descrivendo " Terreni con sovrastante fabbricato F. 8 mapp. 243 di ha. 0.41.20 ".

All'uopo di precisa:

- a) presso l'area su indicata non insisteva alcun fabbricato;
 - b) il fabbricato era già censito al F. 8 mapp. 8 mapp. 476 e mapp. 488 sub 2 graffiati.
- 2) Non è stata espressa l'accettazione di eredità

Titolare/Proprietario:

dal 28/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] proprietario per l'intero .

In forza di Consolidamento d'usufrutto alla nuda proprietà per decesso di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

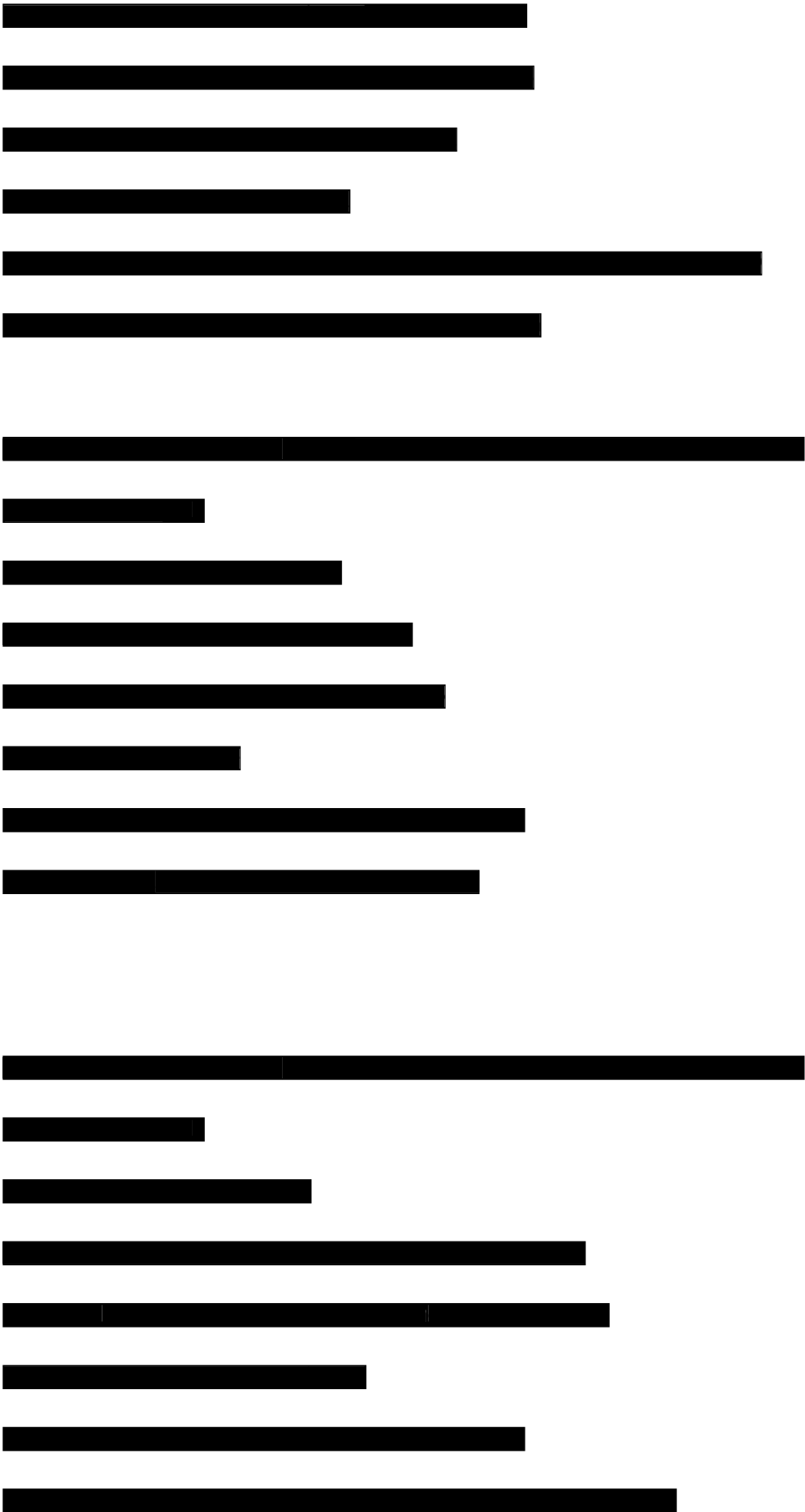
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

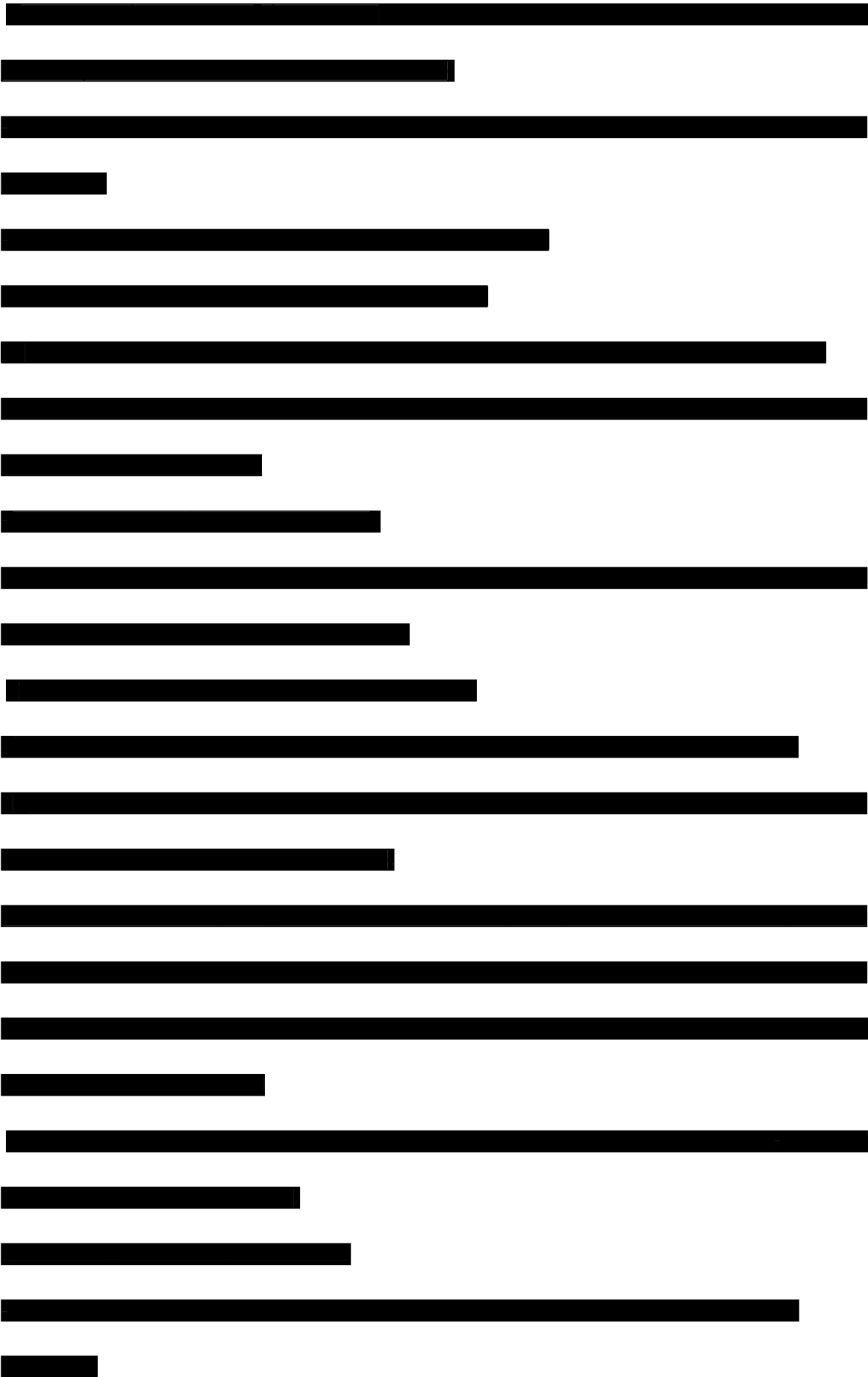






15.1 Conformità edilizia:

[illegible]



15.2 Conformità urbanistica

L'insediamento, fatta eccezione per le opere realizzate in assenza di provvedimento, è compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Abitazione di tipo civile [A2] 002.01

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato
Zona omogenea:	F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "a" zona E6
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato " Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.02

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 476-488 zona B2 - F. 8 mapp. 1064 porz "b" zona E6 elettrodotto
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

Terreno 002.03

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	consistenza F. 8 mapp. 1161 zona C1 ambiti di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Rapporto di copertura:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Altezza massima ammessa:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Volume massimo ammesso:	Vedasi allegato "Norme Tecniche Attuative "
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	E' necessario effettuare un rilievo di tutte le consistenze, disporre un calcolo planivolumetrico

© 2006 The Authors

100

[illegible]

1000

11/11/2016

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pag. 64
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	████████████████████	████	████	████
████████████████████	████████████████████	████	████	████
████████████████████	████████████████████	████	████	████
████████████████████ ████████	████████████████████	████	████	████

[REDACTED]

██████████

██████████

Age Group	Male (%)	Female (%)
18-24	~85	~75
25-34	~75	~65
35-44	~65	~55
45-54	~55	~45
55-64	~45	~35
65-74	~35	~25
75+	~25	~15

16.3		

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **002.02****TERRENO**

Trattasi di porzione di area da stralciarsi dalla più vasta particella F. 8 mapp. 1064, posizionata a lato sud del compendio abitativo F. 8 mapp. 476-488, lotto A, per poi proseguire sino a raggiungere il confine ovest. A configurazione planimetrica irregolare costituita nel suo insieme da figure geometriche rettangolari, ben proporzionate nel rapporto base/altezza, contermini con un lato minore, rappresentano una linea spezzata con unico vertice centrale lungo l'asse maggiore.

L'asse maggiore corre perpendicolare via Maino, lungo la quale, a delimitazione della proprietà, corre la recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica e siepe d'essenza lauro corrente all'interno proprietà ed interrotta all'estremità sud da recinzione in metallo di caratteristica precaria costituente la possibilità d'apertura di accesso carraio.

Il confine sud è materializzato da recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica, interrotta su due tratti dal muro di testata dei manufatti insistenti presso la proprietà contermina. Lungo questo confine, corre in forma interrata, la tubazione di scarico delle acque meteoriche provenienti dal terreno in oggetto, le quali vengono raccolte da caditoie poste ad intervalli regolari ed immesse nella tubazione andando a defluire su scolina a cielo aperto corrente parallelamente in prossimità del confine ovest.

In prossimità del confine ovest, in proprietà, corre la recinzione costituita da pali in cemento infissi direttamente al suolo con infrapposta rete metallica; essa è interrotta da un cancelletto pedonale che consente l'accesso pedonale per la manutenzione dell'area, sempre di proprietà, corrente tra la recinzione stessa e la scolina di scarico acque meteoriche di cui al capoverso precedente.

In forma aerea lungo questo confine corre un elettrodotto di media tensione.

La tessitura del suolo è del tipo argilloso con il verificarsi periodicamente anche la presenza in superficie di polle d'acqua.

Di fatto allo stato attuale l'area è destinata a giardino d'uso dell'insediamento abitativo attiguo, sistemata a

tappeto erboso con rare piantagioni arbustive e parte coltivato ad orto

Tra l'insediamento abitativi e quanto oggetto della presente non sussiste alcuna divisione fisica consentendo un libero esercizio di movimento

Costituito da area scoperta corrente a sud dell'insediamento abitativo per poi estendersi sin al confine ovest; questa area urbanisticamente è classificata quale area edificabile del tipo B2 per ca. mq. 1300,00 nominale per la porzione fronte via Maino e per ca. mq. 1260,00 in zona agricola per la parte

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.560,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
area edificabile nominale	Superficie fondiaria nominale	1,00	1.300,00	€ 60,00
area agricola nominale	Superficie fondiaria nominale	1,00	1.260,00	€ 5,00

2.560,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: area parzialmente edificabile e parzialmente agricola

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**16.1 Criteri e fonti****Criteri di stima**

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una ricerca operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula, pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene quali a pure titolo d'esempio l'ubicazione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro abitato, la vetustà ecc.

Elenco fonti:

Come sopra

16.2 VALUTAZIONE**A. Terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.300,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area edificabile nominale	1.300,00	€ 60,00	€ 78.000,00
area agricola nominale	1.260,00	€ 5,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.300,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.300,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 15%) € 12.645,00

16.4. Prezzo base d'asta del lotto:

	€	64.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ovvero occupato:		

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, libero	€	71.655,00
--	---	------------------

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **002.03**

Trattasi di area ubicata a ca. mt 130,00 a sud di via Giovani XXXIII, asse viario principale che collega il centro del capoluogo comunale con il raccordo autostradale A28 in località Cimpello nonché con la zona industriale di Cimpello.

Dista a ca. mt 500,00 dal centro del capoluogo comunale in un ambito urbanistico circoscritto da insediamenti residenziali uni-plurifamiliari del tipo radi e semintensivi.

Ad essa si raggiunge lungo via Zol, strada laterale sud/est di via Giovanni XXXII, che conduce, a breve distanza ad un quartiere residenziale di recente edificazione.

A configurazione planimetrica triangolare rettangolare pone la base, lato est, a sviluppo leggermente arcuato in fregio via Zol, l'altezza, lato sud, si estende perpendicolarmente a via Zol.

Il lato contermina via Zol è materializzato da cordonatura dell'altezza di ca. cm 30, in prossimità del quale, all'interno della proprietà, corre una tubazione di scarico interrata delle acque meteoriche. Tale cordonatura costituisce diaframma tra la sede stradale e l'area in oggetto ed all'estremità nord essa è interrotta consentendo l'accesso all'area stessa.

Il lato d'ipotenusa è materializzato da un fossato, il cui letto corre a ca. – mt. 2,00 dalla sede stradale, alle cui sponde sono presenti arbusti e piante autoctone.

Nessun particolare fisico materializza il confine sud (altezza), esso è rispettato dalla sola coltivazione agraria.

La superficie si estende a leggera baulatura con declivio verso il fossato e verso sud mentre la tessitura del terreno è di consistenza argillosa.

Attualmente è nello stato incolato con crescita di erbe spontanee anche infestanti ed arbusti vari.

Il vigente strumento urbanistico classifica l'area in zona C1, ovvero inserito di un comparto urbanistico o Piano Attuativo che va ad interessare altre aree di terze proprietà previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per la valutazione sulla fattibilità edificativa si rimanda allegate Norme Tecniche Attuative allegate

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.650,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	Superficie fondiaria nominale	1,00	4.650,00	€ 25,00

4.650,00

17. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

17.1 Criteri e fonti

Criteri di stima

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti da recenti atti di trasferimento, dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.

Da una ricerca operata tramite servizi telematici non sono stati recepiti atti di compravendita di recente stipula, pertanto si è proceduto al solo accertamento presso le Agenzie Immobiliari ed ai professionisti del settore ottenendo un valore unitario pressoché confrontabili ma correggibili in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene quali a pure titolo d'esempio l'ubicazione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro abitato, la vetustà ecc.

17.2 VALUTAZIONE**A. Terreno****002.03. terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.250,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	4.650,00	€ 25,00	€ 116.250,00

Valore corpo	€ 116.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 116.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 116.250,00

17.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 17.400,00

17.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.850,00

In conclusione:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

E' da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stato effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

La presente relazione, resa su n° 76 facciate di cui questa è l'ultima, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite supporto telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata a:

[REDACTED] dell'esecutante, tramite posta certificata:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Entro il termine d'udienza vengono depositati, in documenti separati gli allegati di rito ed il prospetto di valutazione comparabili.

Ulteriori due copie in forma cartacea, congiuntamente agli allegati ed il prospetto di valutazione comparabili verranno depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni medesima.

Data generazione:
27-12-2023 18:12:44

L'Esperto alla stima