

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]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 185/2022

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - COMPLESSO FABBRICATI AGRICOLI IN VIA MARANGO

Lotto 002 - TERRENO AGRICOLO

[REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it



Beni in Concordia Sagittaria (VE)

Lotto: 001 - COMPLESSO FABBRICATI AGRICOLI IN VIA MARANGO



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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di 1/1 a

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 357, subalterno 2, indirizzo Via Marango 9, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 2.5, superficie 55, rendita € 99.93

Note: abitazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 357, subalterno 3, indirizzo Via Marango 9, piano T, categoria D/8, rendita € 594.00

Note: allevamento

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32, particella 357, subalterno 4, indirizzo Via Marango 9, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 30, superficie 42, rendita € 312.97

Note: locale vendita

NB Si intende compresa nelle unità oggetto di esecuzione anche l'unità foglio 32 n. 357 sub 1 corte comune a tutti i sub sopra indicati

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 32, particella 357, qualità ente urbano, superficie catastale mq 4490

Note: area di sedime fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 32, particella 417, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 4428, reddito dominicale: € 38.49, reddito agrario: € 20.58

Note: area pertinenziale al fabbricato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il complesso dei fabbricati non corrisponde alle planimetrie catastali per difformità planimetriche e della forometria, oltre che l'indicazione planimetrica errata della sagoma del fabbricato nell'elaborato planimetrico

Oneri Totali per rifacimento pratica Docfa: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile



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

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di notaio Loverre in data 17/08/2007 rep.n. 20175; Iscritta a Venezia in data 23/08/2007 ai nn. 35583/9329; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 270000.
- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/09/2014 rep.n. 1420; Iscritta a Venezia in data 15/01/2015 ai nn. 1244/121; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 45911.01.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/11/2022 rep.n. 2683 trascritto a Venezia in data 12/12/2022 ai nn. 45230/32227.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile



6. ATTUALI PROPRIETARI:

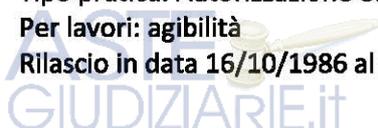
Proprietario: [redacted] dal 31/12/2003 in forza di atto di conferimento a rogito di notaio Michielan, in data 31/12/2003, rep.n. 20310; trascritto a venezia, in data 21/01/2004, ai nn. 2061/1313.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato
Rilascio in data 31/07/1985 al n. di prot. 105/85

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante costruzione fabbricato
Rilascio in data 05/08/1986 al n. di prot. 104/86

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 16/10/1986 al n. di prot. 29/86



Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Rilascio in data 14/09/2005 al n. di prot. 4/3

Per lavori: domanda agibilità opere in sanatoria
Rilascio in data 21/09/2005 al n. di prot. 25790

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione
Rilascio in data 02/05/2007 al n. di prot. 118

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: paesaggistica per PdC 118/2007
Rilascio in data 11/09/2006 al n. di prot. 613

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 11/12/2007 al n. di prot. 77/2007

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: sostituzione copertura eternit
Rilascio in data 10/07/2007 al n. di prot. 195

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: paesaggistica per PdC 195/2007
Rilascio in data 20/04/2007 al n. di prot. 639

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ristrutturazione
Rilascio in data 25/07/2011 al n. di prot. 105

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 20/07/2012 al n. di prot. 35/2012

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: serbatoio GPL interrato
Rilascio in data 24/02/2012 al n. di prot. 28

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si sono riscontrate difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato

Oneri Totali per sanatoria edilizia, a stima: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Dati urbanistici

Il complesso immobiliare è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona E1 agricola, con porzione a fascia di rispetto stradale lungo la Via Marango. Vi è il vincolo paesaggistico su tutta l'area. Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e presso il Comune di Concordia Sagittaria.



Descrizione

Trattasi di un complesso edilizio formato da unico fabbricato ad un piano ad uso allevamento agricolo avicolo, con porzione adibita ad abitazione e porzione adibita a vendita, con area scoperta pertinenziale di forma triangolare, il tutto ubicato in lato est alla strada di Via Marango. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura intonacata, struttura tetto in acciaio, manto copertura in fibrocemento contenente amianto, a vista nella parte allevamento e con controsoffitto nella parte abitazione e vendita. Le finiture sono a - parte allevamento: pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate, serramenti in metallo; b - abitazione: pavimento e rivestimento bagno in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, serramenti in metallo; c - vendita: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e rivestite in piastrelle, serramenti in metallo. Non vi è impianto di riscaldamento, acqua da acquedotto, impianto elettrico. I locali presentano tracce di umidità e obsolescenza. Le aree scoperte sono inerbita e destinate a spazi di manovra, giardino, orto, allevamento. L'immobile è recintato in modo approssimativo con rete metallica. Non si garantisce in alcun modo la conformità degli impianti nè il loro funzionamento; esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del locale vendita. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie.

DATI TECNICI, DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
parte abitazione	sup lorda di pavimento	56,35	1,00	56,35	€ 500,00
parte allevamento	sup lorda di pavimento	384,10	1,00	384,10	€ 300,00
parte vendita	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00	€ 370,00
terreno	sup lorda di pavimento	8.918,00	1,00	8.918,00	€ 3,00




8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2023 Concordia Sagittaria zona extraurbana rurale abitazioni civili valore unitario € 800-1000/mq stato normale. Valore unitario assunto pari a € 500/mq in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno pertinenziale viene valutato a corpo.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
parte abitazione	56,35	€ 500,00	€ 28.175,00
parte allevamento	384,10	€ 300,00	€ 115.230,00
parte vendita	43,00	€ 370,00	€ 15.910,00
terreno	8.918,00	€ 3,00	€ 26.754,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.069,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 27.069,00
Deduzione per copertura in fibrocemento con amianto mq 480x euro/mq 25	€ 12.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, a stima:	€ 8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.000,00
---	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 32, particella 188, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 6110, reddito dominicale: € 67.17, reddito agrario: € 37.87

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 32, particella 465, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 7861, reddito dominicale: € 86.45, reddito agrario: € 48.74

Conformità catastale:

Non vi sono irregolarità relativamente ai dati catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di notaio Michielan in data 26/08/2010 rep.n. 27320; Iscritta a Venezia in data 06/09/2010 rep.n. 29807/6689; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/09/2014 rep.n. 1464; Iscritta a Venezia in data 15/01/2015 ai nn. 1243/120; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 30495.85.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/09/2014 rep.n. 1420; Iscritta a Venezia in data 15/01/2015 ai nn. 1244/121; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 45911.01.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/11/2022 rep.n. 2683 trascritto a Venezia in data 12/12/2022 ai nn. 45230/32227.

ASTE GIUDIZIARIE.it

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

14. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 08/07/2010 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Michielan, in data 08/07/2010, rep.n. 27256; trascritto a Venezia, in data 12/07/2010, ai nn. 23868/14359.

15. DATI URBANISTICI

L'immobile è ubicato secondo il piano regolatore vigente a Zona E agricola con fascia di rispetto fluviale con vincolo paesaggistico. Le norme sono reperibili sul sito internet comunale.

Descrizione

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, limitrofo ad un canale di scolo sul lato sud.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	Superficie catastale	13974,00	1,00	13.974,00	€ 3,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari e operatori locali. Valore unitario assunto euro/mq 3, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune e attuale mercato per immobili similari.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	13.974,00	€ 3,00	€ 41.922,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.922,00

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. € 6.222,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.700,00