
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **146/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2022 ore 15:15

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 004
LASTRICO SOLARE**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Descrizione zona: vari punti del territorio comunale situati prevalentemente in aperta campagna

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Categoria: Lastrico solare [L]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di superficie 1/1;
proprietà per l'area di 1/1, foglio 57, particella 159, subalterno 9, indirizzo Via Partidor n. 50, piano 1, comune Montereale Valcellina, categoria F/5, consistenza mq. 511

2. Possesso

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Possesso: occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 12/10/2020 per l'importo di euro 6.875,00 con cadenza semestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: non si ritiene vile in quanto di fatto il diritto di superficie del lastrico solare sub. 9, allo stato attuale dei luoghi, non produrrebbe alcun reddito. Registrato a Pordenone il 13/10/2020 ai nn.12821 Tipologia contratto: 22 anni, scadenza 11/10/2042

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Corpo: A_159

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Montereale Valcellina (PN) - 33086

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 13.000,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott.ssa Roberta Bolzoni in data 01/12/2021, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 05/05/2022, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso agli immobili oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni, dell'area esterna, la destinazione colturale dei terreni e la loro corrispondenza alle mappe catastali.

Beni in **Montereale Valcellina (PN)**

Località/Frazione **San Leonardo Valcellina**

Lotto: 004 - LASTRICO SOLARE

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:

Identificativo corpo: A_159.

Lastrico solare [L]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Diritto di superficie**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di superficie 1/1;

[REDACTED] proprietà per l'area di 1/1;

foglio 57, particella 159, subalterno 9, indirizzo Via Partidor n. 50, piano 1, comune Montereale Valcellina, categoria F/5, consistenza mq. 511

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla odierna, la visura catastale riporta erroneamente anche i nominativi dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] i quali hanno venduto le loro quote di proprietà dell'area alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con atto del 02/04/2021. Pubblico ufficiale Notaio CAVALLO COSIMO con sede a SAN DANIELE DEL FRIULI (UD); Repertorio n. 68375 – COMPRAVENDITA.

Regolarizzabili mediante: richiesta rettifica catastale

Descrizione delle opere da sanare: lo studio del Notaio Cavallo ha già provveduto di recente a presentare richiesta di rettifica ditta catastale ed è in attesa dell'approvazione della stessa rettifica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lastrico solare (tetto di copertura di un capannone) è situato in frazione di San Leonardo Valcellina, Via Partidor, al confine con la frazione di San Foca in comune di San Quirino, in aperta campagna.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale .

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: https://it.wikipedia.org/wiki/Montereale_Valcellina.

Attrazioni storiche: https://it.wikipedia.org/wiki/Montereale_Valcellina.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 12/10/2020 per l'importo di euro 6.875,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: non si ritiene vile in quanto di fatto il diritto di superficie del lastrico solare sub. 9, allo stato attuale dei luoghi, non produrrebbe alcun reddito.

Registrato a Pordenone il 13/10/2020 ai nn. 12821

Tipologia contratto: 22 anni, scadenza 11/10/2042.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: alla scadenza convenuta il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, alle medesime condizioni, per altri 20 (venti) anni, salvo disdetta che dovrà essere notificata in forma scritta a mezzo ufficiale giudiziale, almeno 9 (nove) mesi prima della scadenza originaria. Il canone annuale di affitto viene fissato nella somma di complessivi Euro 6.875,34 annuali, oltre I.V.A. di legge se dovuta, di cui Euro 4.875,34 per i terreni ed Euro 2.000,00 per i fabbricati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di

Tribunale di Padova in data 24/09/2020 ai nn. 2238; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/10/2020 ai nn. 12805/2281; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 210000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 24/12/2021 ai nn. 2213 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2022 ai nn. 972/751.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_159

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario per il tipo di immobile

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], proprietario per 1/3; [REDACTED], proprietario per 1/3; [REDACTED], proprietario per 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 04/08/2015**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 03/08/2000, ai nn. 20407; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2000, ai nn. 11684/8371.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di superficie 1/1 dal 04/08/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata di compravendita autenticata - a rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello, in data 04/08/2015, ai nn. 16680/11455; trascritto a Pordenone, in data 12/08/2015, ai nn. 10988/7771.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1751/1984 e successive varianti.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CAPANNONE AD USO DI ALLEVAMENTO SUINICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/1983 al n. di prot. 7320

Rilascio in data 21/08/1984 al n. di prot. 7320/1983

NOTE: - Concessione Edilizia n. 1751/1984; - Variante con ampliamento n. prot. gen. 1049 anno 1987 - concessione n. 2345 del 25-02-1987 - pratica edile n. 2345; - Variante n. prot. gen. 3454 anno 1987 - concessione n. 2414 del 20-05-1987 - pratica edile n. 2414

7.1 Conformità edilizia:**Lastrico solare [L]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Lastrico solare [L]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	vedasi allegato 3
Zona omogenea:	Zona E - agricole e forestali; sottozona E.5 - di preminente interesse agricolo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A_159**

Trattasi della copertura di un edificio al cui interno vengono allevati suini. Sostanzialmente nel 2015 è stato costituito a favore della società "██████████" un diritto di superficie sul lastrico solare (copertura) di cui al foglio 57 mappale 159 sub. 9, al fine di realizzare e mantenere da parte di quest'ultima un impianto fotovoltaico completo degli accessori tecnici necessari, per la durata di anni 20 dall'entrata in funzione dello stesso e comunque non oltre il 31 dicembre 2035; tale copertura confina con distacco su scoperto

sub. 8 su tutti i lati. Pur avendo la società [REDACTED] acquisito la facoltà di fare e mantenere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 comma 1 del Codice Civile, un impianto fotovoltaico con una potenza massima di 100 kwp e relativi accessori tecnici, tra cui l'installazione dei tubi di connessione e l'installazione di tutti gli impianti necessari per permettere il regolare allaccio dell'impianto alla rete elettrica nazionale, **i lavori non sono mai iniziati**. L'impianto fotovoltaico (moduli, inverter, strutture, quadri di campo, ecc.) tubi installati, l'impianto di connessione alla rete elettrica e di misurazione, tutti gli accessori tecnici pertinenti, sarebbero rimasti di proprietà della stessa fino alla scadenza del contratto.

Si precisa infine che per tutta la proprietà del mappale 159 è stato approvato in data 21/04/2022 dalla giunta comunale un P.A.C. Di iniziativa privata denominato " " proposta dal Sig. [REDACTED] in attesa di pubblicazione al BUR.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: 0 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED].

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **511,00**

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 9 (copertura a tetto);

Stato di manutenzione generale: scarso

Si segnalano altresì le seguenti formalità:

- Locazione ultranovennale con atto autenticato da notaio Andrea Maistrello il 12 ottobre 2020 le repertorio 12169 trascritto a Pordenone il 13 ottobre 2020 e i numeri 12152/8518 a favore della società [REDACTED]
[REDACTED]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza del lastrico solare, la superficie lorda è stata ricavata dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Lastrico solare (copertura)	sup reale lorda	1,00	511,00	€ 0,00
			511,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un lastrico solare che, per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna Valcellina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nessun parametro di riferimento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): nessun parametro di riferimento;

Altre fonti di informazione: atto di costituzione del diritto di superficie .

8.2 Valutazione corpi:**A_159. Lastrico solare [L]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La stima del diritto a tempo determinato. Il valore del diritto di superficie corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi che egli godrà fino all'estinzione del rapporto (20 anni). Tale rapporto è stato concordato nel 2015 in € 20.000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lastrico solare (copertura)	511,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore Corpo	€ 20.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_159	Lastrico solare [L]	511,00	€ 20.000,00	€ 13.000,00

8.3 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%) € 1.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **11.050,00**

in cui si trova:

Note finali dell'esperto:



Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 004;

allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO LOTTO 004;

allegato 3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 004;

allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 004;

allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 004;

allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI LOTTO 004.

Data generazione:

18-05-2022 16:05:00

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin